

LA
CRISE DU BATIMENT
DANS LA
RÉGION PARISIENNE

THÈSE POUR LE DOCTORAT EN DROIT

Présentée et soutenue le 7 décembre 1935, à 14 heures

PAR

Emile François Xavier FENDER

Président de Thèse : M. William OUALID.

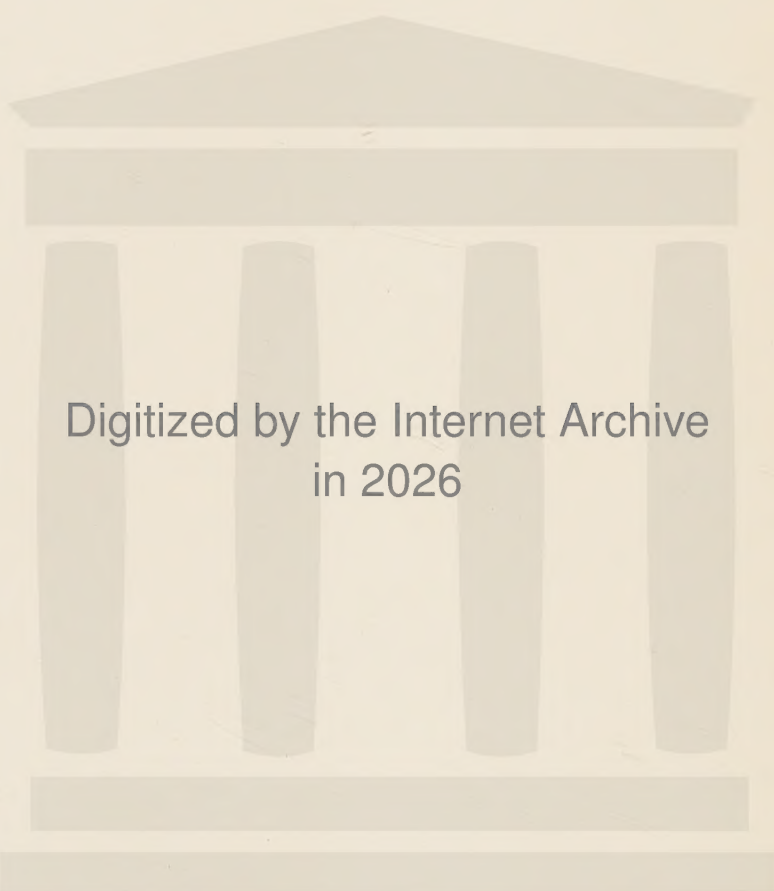
Suffragants : { MM. PIROU, { *Professeurs.*
BAUDIN.

LIBRAIRIE
DU
RECUEIL SIREY

(SOCIÉTÉ ANONYME)

22, Rue Soufflot, Paris, 5^e

1935



Digitized by the Internet Archive
in 2026

LA
CRISE DU BATIMENT
DANS LA
RÉGION PARISIENNE

**La Faculté n'entend donner aucune approbation
ni improbation aux opinions émises dans les thèses ;
ces opinions doivent être considérées comme propres
à leurs auteurs.**

LA
CRISE DU BATIMENT
DANS LA
RÉGION PARISIENNE

THÈSE POUR LE DOCTORAT EN DROIT

Présentée et soutenue le 7 décembre 1935, à 14 heures

PAR

Emile François Xavier FENDER

Président de Thèse : M. William OUALID.

Suffragants : { MM. PIROU,
BAUDIN. } *Professeurs.*

LIBRAIRIE
DU
RECUEIL SIREY
(SOCIÉTÉ ANONYME)

22, Rue Soufflot, Paris, 5^e

1935



INTRODUCTION

Après tant d'ouvrages consacrés à l'étude de la crise sous ses aspects les plus divers, nous croyons qu'une étude de la crise du bâtiment dans la région parisienne ne serait pas dénuée d'intérêt. Il nous a paru que celle-ci présentait des caractères particuliers qui la font distinguer au milieu de la crise économique générale.

Certes la crise du bâtiment ne représente qu'un faible aspect de la crise de surproduction dont nous souffrons, mais l'étendue de cette industrie, dont il nous appartiendra de fixer l'importance, le développement des industries connexes qui en sont les fournisseurs ou qui en sont dépendantes, font de l'industrie du bâtiment une industrie-clé dont le rôle est de tout premier ordre. Pour vérifier cette affirmation, nous montrerons que l'importance des capitaux engagés, des ouvriers employés et des salaires qui leur sont payés, donne à cette industrie une place prépondérante dans l'économie nationale. Nos conclusions nous amèneront en outre à vérifier l'exactitude du dicton si connu : « Quand le bâtiment va, tout va » — aphorisme devenu proverbe qui fut lancé, paraît-il, par Martin Nadaud lorsqu'il était député à l'Assemblée législative de 1849, et Martin Nadaud était d'autant mieux placé pour parler du bâtiment qu'il avait été maçon !

Mais avant de nous engager plus avant, il importe de définir d'une façon aussi exacte que possible, ce que nous entendons par industrie du bâtiment.

En effet, il est courant dans le langage ordinaire d'englober dans une même expression : bâtiment et travaux

publics, et cependant leurs caractéristiques sont totalement différentes. C'est bien à tort que souvent on les confond.

Nous avons enfin spécialisé notre sujet en le limitant à la région parisienne car celle-ci présente des caractères propres et remarquables qui la font distinguer des autres régions de la France.

Mais cette expression « Région Parisienne » est vague et demande à être précisée. Il est courant de parler de Paris et de sa banlieue, que l'on distingue même en grande et en petite banlieue, sans toutefois pouvoir indiquer où en sont les limites. Nous chercherons donc au cours de cette introduction à définir, dans un premier chapitre, ce que l'on entend par Industrie du bâtiment ; dans un second chapitre nous délimiterons la Région Parisienne, et nous essaierons de montrer pourquoi il nous a semblé impossible de limiter cette étude à la seule ville de Paris.

CHAPITRE PREMIER

L'INDUSTRIE DU BATIMENT

La première question qui se pose à l'esprit est de savoir ce qu'il faut exactement entendre par « industrie du bâtiment » ; il importe donc d'en donner une définition exacte et de la différencier des travaux publics, car l'expression courante « bâtiments et travaux publics » semblerait faire croire qu'il s'agit d'une seule et même chose. Notre chapitre sera donc divisé de la façon suivante :

1^o *Définition,*

2^o *L'industrie du bâtiment distinguée des travaux publics.*

Section I

Définition

Nous donnerons de l'industrie du bâtiment la définition suivante :

« L'industrie du bâtiment est celle qui a pour but la construction ou la réparation d'immeubles à usage d'habitation, de bureau, de commerce ou d'industrie, tant publics que privés. Elle est constituée par l'ensemble des corps de métiers participant directement à la construction de l'édifice ou à sa réparation ».

Cette définition nécessite quelques explications.

Il n'est pas douteux, tout d'abord, qu'il s'agisse bien d'une industrie. L'Economie politique appelle « industrie » l'ensemble des entreprises de toutes sortes, dont le but est de produire ou de faire circuler les richesses.

L'industrie du bâtiment est une des branches de l'industrie manufacturière qui utilise et transforme les matières premières fournies par l'industrie extractive et l'industrie agricole.

Ce n'est pas une industrie simple. Elle englobe un grand nombre de corps de métiers, dont voici la liste ¹ :

Terrassements	—	Egouts
Maçonnerie	—	Béton armé
Carrelage	—	Marbrerie
Pavage	—	Asphalte.
Stuc	—	Staff.
Charpente	—	Serrurerie
Menuiserie	—	Parquetage.
Couverture	—	Plomberie.
Fumisterie	—	Chauffage.
Peinture	—	Vitrierie.
Electricité		

Ces corps de métiers font partie, eux-mêmes, d'autres industries qui toutes ont un but et des intérêts communs, à savoir : la construction de l'édifice ou sa réparation.

Ainsi l'entreprise de menuiserie, tout en étant englobée dans l'industrie du bâtiment, fait cependant partie de l'industrie du bois. La serrurerie, entreprise du bâtiment, fait aussi partie de l'industrie du fer.

Ces différentes corporations ont donc un même but, des intérêts identiques, mais remarquons que tous leurs intérêts ne seront pas nécessairement communs, qu'ils seront souvent en opposition les uns avec les autres, ceci, par le fait que ces divers corps de métiers intéressent également d'autres industries. Nous verrons ainsi, au cours de cette étude, que

1. Série de prix applicables aux travaux du bâtiment. *Société centrale des Architectes.*

les menuisiers ne sont pas toujours d'accord avec les serruriers, les uns poussant à la consommation du bois, les autres à celle du fer ; — que les entrepreneurs de parquets seront en opposition avec les carreleurs ou les entrepreneurs de parquets magnésiens ; — les entrepreneurs de chauffage avec les fumistes ; — les charpentiers en bois avec ceux en fer ; on pourrait multiplier ainsi les exemples.

Nous constaterons d'ailleurs que l'importance économique de chacun de ces corps de métiers a plus ou moins varié et évolué selon les conditions de la technique et les caprices de la mode.

Il n'en reste pas moins que toutes ces corporations seront avantagées par l'essor de la propriété immobilière et la prospérité de la construction. L'ensemble de ces intérêts communs les rapproche l'un de l'autre et permet de les grouper dans ce que l'on appelle « l'industrie du bâtiment ».

Cette condition est donc nécessaire pour faire partie de l'industrie du bâtiment, mais elle n'est pas suffisante.

Il faut encore que ces différentes corporations participent effectivement à la construction du bâtiment ou à sa réparation, et ceci élimine toutes les industries connexes dont le nombre est considérable : fournisseurs de matériaux, industries du plâtre, de la chaux, du ciment, fabricants de briques, exploitants de carrières, industries du fer, hauts fourneaux, fonderies, aciéries, mines métalliques, industries forestières... etc.

Pour nous, l'industrie du bâtiment se compose uniquement des corps de métiers travaillant effectivement et directement à la construction de l'édifice ou à sa réparation.

Certes, les fournisseurs de matériaux font bien partie de la grande famille du bâtiment, mais leur rôle n'est pas direct et, dans bien des cas, leurs fournitures serviront à alimenter une autre industrie voisine dont il nous faut parler maintenant, à savoir « les travaux publics ».

Section II

L'industrie du bâtiment distinguée des travaux publics

Il est courant, avons-nous dit, de lier ensemble le bâtiment et les travaux publics. S'ils ont certes, des éléments communs, tels les fournisseurs de matériaux qui seront les mêmes, leur but et très souvent leurs intérêts propres sont divergents. Nous éliminerons donc de l'industrie du bâtiment proprement dite, les travaux publics.

Il importe de définir ce que nous entendons par travaux publics. En droit administratif, les travaux publics comprennent tous les travaux, de quelque nature qu'ils soient, exécutés pour le compte d'une collectivité publique : Etat, département, commune, établissement public ... etc...

Tout entrepreneur qui contracte « l'obligation de faire » envers une collectivité administrative devient *ipso facto* entrepreneur de travaux publics et est soumis à la fois à la juridiction administrative, aux lois ouvrières et aux impôts spéciaux frappant les travaux exécutés pour de telles collectivités. Au contraire en droit public, celui qui ne contracte pour de telles collectivités que « l'obligation de livrer » est un fournisseur et non pas un entrepreneur de travaux publics. Ainsi l'entrepreneur de menuiserie, adjudicataire de travaux de la Ville de Paris, sera un entrepreneur de travaux publics ; l'industriel qui fournit du matériel scolaire, tables et bancs, sera un fournisseur.

Il y a un gros intérêt, en droit public, à distinguer l'entrepreneur du fournisseur, au quadruple point de vue de la compétence du tribunal chargé de juger les litiges éventuels, de la responsabilité encourue, des lois ouvrières et des lois fiscales.

Lorsque nous disons que les travaux publics ne rentrent pas dans l'industrie du bâtiment, nous n'adoptons pas la définition du droit administratif. En langage d'entrepreneur, l'entrepreneur de travaux publics est l'industriel

chargé par une collectivité publique, Etat, département, commune, établissement public, ou même par un particulier, des travaux de construction de routes, ponts, chemin de fer, fortifications, ports, terrassements, égouts... etc... Il ne participe donc à la construction des édifices que pour les basses fondations et cela ne constitue qu'une faible partie de son activité qui s'étend à des travaux beaucoup plus importants, effectués en général pour le compte des collectivités publiques — d'où son nom d'entrepreneur de travaux publics — quelques fois cependant aussi, mais beaucoup plus rarement, pour le compte des particuliers, par exemple : construction d'une rue particulière.

Au contraire, nous considérons que la construction d'édifices publics, tels que Préfectures, Mairies, Hôtels des postes rentre dans le cadre de l'industrie du bâtiment.

L'entrepreneur de travaux publics ainsi défini a donc une activité très distincte de celle du bâtiment. Ce qui l'intéressera, ce seront les grands programmes de travaux publics exécutés par l'Etat, ou les travaux de voirie exécutés par les villes.

Dans le cas d'une crise économique, quand le Gouvernement cherche à donner du travail aux ouvriers en chômage, c'est lui qui profitera des travaux qui seront décidés. Car si l'on peut toujours trouver à faire des travaux publics conformes à l'intérêt général, construction de canaux, de routes ... etc..., il sera beaucoup plus difficile de construire des édifices pour donner du travail à l'industrie du bâtiment, soit que les immeubles à usage d'habitation soient déjà trop nombreux et ne trouvent pas à se louer, soit aussi que l'on craigne de désorganiser le marché du logement et de ruiner les propriétaires par l'apparition de nombreux immeubles à des prix de location très bas.

Reste donc, pour l'industrie du bâtiment, uniquement la construction de monuments publics, Ministères, Préfectures, Mairies, Musées ou autres bâtiments administratifs, mais leur utilité sera souvent plus difficile à démontrer que la construction d'une route ou d'une voie de chemin de

fer et ils seront bien souvent qualifiés de travaux somptuaires.

On voit donc que si l'entrepreneur de travaux publics s'adresse aux mêmes fournisseurs : carriers, fournisseurs de ciment, sable, gravier etc... son but principal n'est pas la construction d'immeubles ou de monuments publics, et en cela, il est en dehors de l'industrie du bâtiment, ses intérêts principaux étant divergents.

Ainsi, dans une crise comme celle que nous traversons actuellement, il sera favorisé comparativement aux divers corps d'état du bâtiment, du fait des importants travaux qui lui seront confiés par les collectivités dans le but d'employer la main-d'œuvre en chômage et par ce fait qu'il emploie peu d'ouvriers qualifiés et le plus souvent des manœuvres, qu'enfin tout le monde peut être terrassier, mais non plombier ou menuisier.

CHAPITRE II

LA REGION PARISIENNE

Nous avons choisi la région parisienne comme objet de notre étude car, par ses intérêts économiques, par sa situation géographique et politique, elle constitue un tout en elle-même, parce que dans la nation française elle tient une place prééminente, mais aussi parce que ses besoins en tant qu'ils intéressent l'industrie du bâtiment, présentent une importance considérable. C'est ce que nous nous efforcerons de montrer au cours de ce chapitre. Mais au préalable il conviendra de délimiter exactement cette région parisienne. Ce chapitre se divisera donc de la façon suivante :

Section I. — La région parisienne : ses limites.

Section II. — Les caractéristiques de la région parisienne.

Section I

La région parisienne, ses limites.

Nous adopterons comme définition de la région parisienne, celle qui est donnée par l'art. 2 de la loi du 14 mai 1932 : « Loi autorisant l'établissement d'un projet d'aménagement de la région parisienne » — dont nous reparlerons plus loin. Aux termes de cet article, la région parisienne comprend non seulement Paris et le département

de la Seine mais un certain nombre de communes limitrophes ; elle comprend : « le département de la Seine, plus les communes de Seine-et-Oise, Seine-et-Marne, situées dans un rayon maximum de 25 kilomètres autour de la capitale. Elle comprend également dans le département de l'Oise, les communes faisant partie des cantons de Creil, Neuilly-en-Thelle, Pont Saint-Maxence, Senlis et Nanteuil-le-Haudoin », au total 656 communes énumérées dans un arrêté du 29 juin 1934, pris par le Ministre de l'Intérieur après avis de la section permanente du Comité supérieur d'aménagement et d'organisation de la région parisienne du 22 juin 1934.

Nous avons donc délimité avec une grande précision l'étendue géographique de notre étude, puisque nous nous référons à des textes bien déterminés.

Section II

La région parisienne, ses caractéristiques, ses besoins

Pourquoi maintenant avoir choisi la Région Parisienne comme objet d'une étude sur l'industrie du bâtiment et la crise ?

Fallait-il considérer la crise du bâtiment comme un des éléments de la crise mondiale, et dans ce cas étudier la situation de cette industrie dans les principaux pays du monde pour en tirer une conclusion ? Il est probable que les solutions qui se dégageraient d'une telle étude seraient essentiellement complexes et différentes selon les pays envisagés. La densité et les mouvements de la population ne sont pas les mêmes dans les divers pays, les besoins à satisfaire sont différents, enfin les mœurs et coutumes, tant au point de vue de l'habitat que des méthodes de construction, viendraient encore accuser, accentuer les différences. Les Etats-Unis d'Amérique qui sont arrivés à donner à toute leur population un standard de vie élevé, réclament pour elle des habitations pourvues de tout le

confort moderne ; tel autre pays, l'U.R.S.S. par exemple, ne réclame pas les mêmes avantages pour les siens. La situation des marchés des capitaux, les conditions de crédit, les exigences de la main-d'œuvre, devraient être envisagées pour chacun des pays. Une telle étude serait donc très longue et ne saurait donner que des solutions particulières.

Une limitation plus étroite de notre sujet aurait consisté à envisager l'étude de l'industrie du bâtiment dans le cadre national.

Nous trouvons ici de nombreux éléments communs à toutes les régions : le régime juridique de la propriété, les conditions de crédit, les lois du travail et de prévoyance sociale, mais à côté de cela, d'autres éléments, tels que l'étendue des débouchés, la demande, le prix de la main-d'œuvre, les possibilités d'approvisionnement en matériaux, seront totalement différents selon que l'on étudiera l'industrie du bâtiment et la crise dans une commune rurale ou dans une grande ville, ou même dans deux grandes villes plus ou moins éloignées. Il est bien évident que les besoins en bâtiments de Nice ne sont pas les mêmes que ceux de Strasbourg ou de Lille.

Nous avons donc recherché une région qui, tout en offrant des caractéristiques très nettes, reste cependant un modèle type qui dans la plupart des cas puisse servir d'exemple pour le pays tout entier, et notre choix s'est porté sur Paris et la Région Parisienne.

Dans un système de centralisation administrative aussi poussé que le système français, la capitale est appelée à jouer un rôle considérable. Déjà au cours de l'histoire c'est à Paris que se sont décidés et joués les événements les plus importants, c'est dans cette région que les rois avaient établi le siège de leur gouvernement. Le Louvre et Versailles n'en sont-ils pas les plus merveilleux témoins ?

Le régime napoléonien en accusant encore le système centralisateur et en voulant l'étendre à toute l'Europe avait

voulu faire de Paris, la métropole du Monde. Si cette ambition de Napoléon I^{er} ne s'est pas réalisée, il n'en reste pas moins que Paris et la région qui l'entoure ont une importance telle, que leur rayonnement, non seulement en France, mais dans le monde entier est immense.

Capitale politique de la France, la ville est en même temps un des grands centres d'attraction du monde, aussi bien par le nombre et la beauté de ses monuments que par l'intensité de sa vie intellectuelle et artistique et l'attrait de sa civilisation faite à la fois, de raffinement et de bon goût.

Si le prestige politique de la capitale française est considérable son importance économique n'est pas moindre. Sa position géographique sur les bords d'un grand fleuve au cours régulier, au milieu de ce pays de l'Ile de France si merveilleusement fertile, et des riches provinces qui l'entourent, devait lui assurer une place prépondérante dans l'économie du pays.

Les avantages géographiques de la position de Paris ont été souvent mis en lumière. Le principal consiste dans la situation de la ville sur les rives de la Seine : « voie naturelle qui réunit la Méditerranée à l'Océan, au point précis où vient aboutir la route d'Aquitaine et d'Espagne par la vallée de la Loire et le seuil du Poitou. Paris occupe ainsi le sommet du grand triangle des voies historiques de la France et par conséquent l'endroit où les forces de tout le pays peuvent être le plus facilement centralisées ». (E. Reclus).

A ces richesses naturelles déjà immenses sont venues s'ajouter les réalisations humaines : chemins de fer dont les lignes principales aboutissent au cœur de la cité, grandes routes et canaux.

Dès lors, il n'est pas étonnant de constater l'importance démographique de Paris et de sa région ; le septième de la population de la France vit, travaille, loge dans la Région Parisienne. Par voie de conséquence, c'est ici que l'industrie

du bâtiment pourra se développer le plus aisément par suite de l'importance des besoins.

Tout cet ensemble devait contribuer à faire de Paris et de sa région — « Région Parisienne » — le cœur du pays, au triple point de vue politique, économique et social.

Une limitation plus étroite aurait encore été possible, et aurait consisté à n'envisager que Paris proprement dit, c'est-à-dire la ville délimitée par son enceinte administrative et composée de ses vingt arrondissements, mais cette limitation est essentiellement fictive et ne saurait donner une idée juste du problème que nous envisageons. Paris est devenu le centre d'une région qui travaille pour Paris, dont l'activité est liée à celle de Paris, dont les intérêts sont les mêmes.

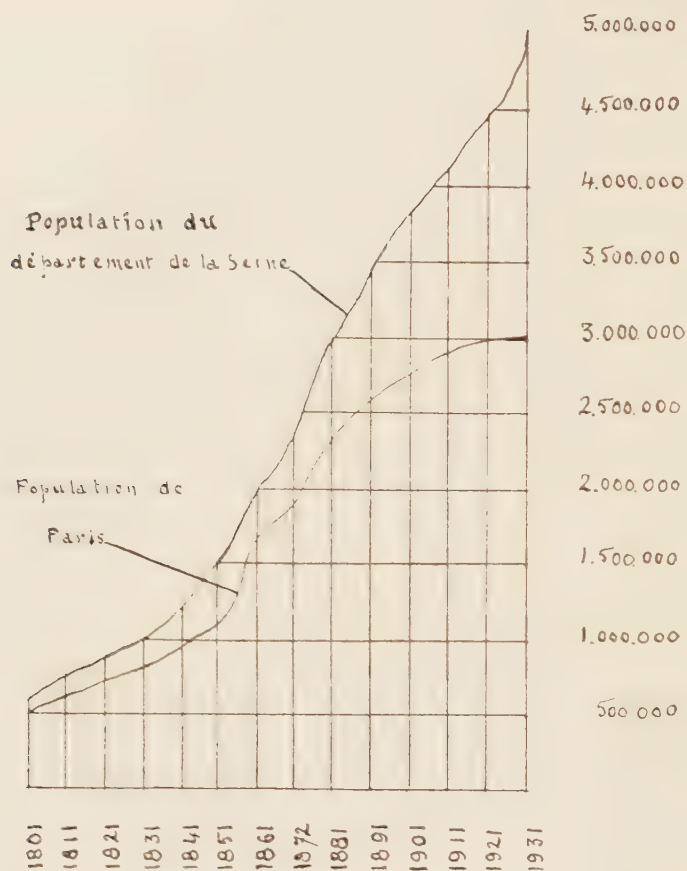
De plus, si on se place au seul point de vue du bâtiment on ne saurait séparer Paris des régions environnantes. En effet, la Ville de Paris, siège du Gouvernement, reste bien au point de vue des bâtiments administratifs de toutes sortes, le débouché le plus important, mais en ce qui concerne les immeubles à usage d'habitation, la banlieue a pris, depuis un certain nombre d'années, une importance considérable due au développement de la population.

Une étude un peu détaillée des mouvements de la population nous montre que, par un refoulement général des habitants du centre de Paris vers la périphérie et la banlieue, une bonne partie des individus qui travaillent à Paris et contribuent à son activité économique n'y réside pas.

§ 1. *L'agglomération parisienne.*

Pour nous en tenir simplement au département de la Seine, le graphique (*fig. I*) donnera une idée du développement de Paris et de sa proche banlieue, depuis 1801 jusqu'au dernier recensement de 1931.

1. A. DEMANGEON, *Paris : la ville et sa banlieue*, p. 19 et suiv.



(Fig. 1)

En examinant ce graphique, nous constatons que les deux courbes restent parallèles jusqu'en 1881, et qu'il y a divergence à cette date. La population de Paris augmente lentement, puis diminue légèrement à partir de 1921.

Au dernier recensement¹ de 1931 la population de Paris était de 2.891.020 habitants, et celle du département de la Seine de 4.933.855 habitants.

VILLE DE PARIS

Superficie²

La superficie primitive de Paris était celle de l'île de la Cité, dont l'enceinte fut élevée sous la domination romaine. Une seconde enceinte fut élevée vers l'an 1000, par Louis le Gros pour défendre les faubourgs.

Par la suite, les enceintes successives furent les suivantes : Enceinte de Philippe-Auguste (1180-1213) superficie 253 ha. Enceinte de Charles V (1356) superficie 430 ha. Enceinte des fermiers généraux (1797) superficie 3.370 ha. Annexion du village d'Austerlitz (1818) superficie 3.402 ha.

Enceinte de M. Thiers (1841-1860). Fortifications englobant les communes suburbaines de Passy, Auteuil, Batignolles-Monceaux, Montmartre, La Chapelle, La Villette, Belleville, Charonne, Bercy, Vaugirard, Grenelle et partie des territoires des communes de Neuilly, Clichy, Saint-Ouen, Aubervilliers, Pantin, Pré-Saint-Gervais, Saint-Mandé, Bagnolet, Ivry, Gentilly, Montrouge, Vanves et Issy. Superficie 7.802 ha. Superficie après l'annexion de 1925, 8.622 ha. 10 ares.

Superficie après l'annexion de 1929 : 10.078 ha. 55 ares, superficie après l'annexion de 1930, zone des servitudes militaires de l'enceinte de Paris, Bois de Boulogne, Bois de Vincennes, Champ-de-manœuvre d'Issy-les-Moulineaux : 10.402 ha. 32 ares.

1. Le dernier dénombrement de la population (8 mars 1931) accuse les chiffres suivants : Nombre d'habitants : 2.891.020, (dont 279.111 de nationalité étrangère) ; nombre de maisons : 95.015 ; nombres de ménages : 1.172.000.

2. Source : Didot-Bottin.

Démographie ¹

Au XIV^e siècle, Paris comptait 120.000 habitants et 300.000 habitants au XVI^e siècle.

TABLEAU I
Population de Paris depuis 1801

1801	547.756	1876	1.988.806
1817	713.966	1881	2.269.023
1831	785.862	1886	2.344.550
1836	899.313	1891	2.447.957
1841	955.261	1896	2.536.834
1846	1.053.897	1901	2.714.068
1851	1.053.262	1906	2.763.393
1856	1.174.346	1911	2.888.112
1861	1.696.141	1921	2.906.470
1866	1.825.264	1926	2.871.429
1872	1.851.792	1931	2.891.020

Répartition de la population

Si nous examinons maintenant les variations de la population dans les différents arrondissements de Paris, en construisant un graphique ayant pour base l'année 1896 et en comparant avec l'année 1931, nous faisons les constatations suivantes : (*fig. 2* et *tableau II*).

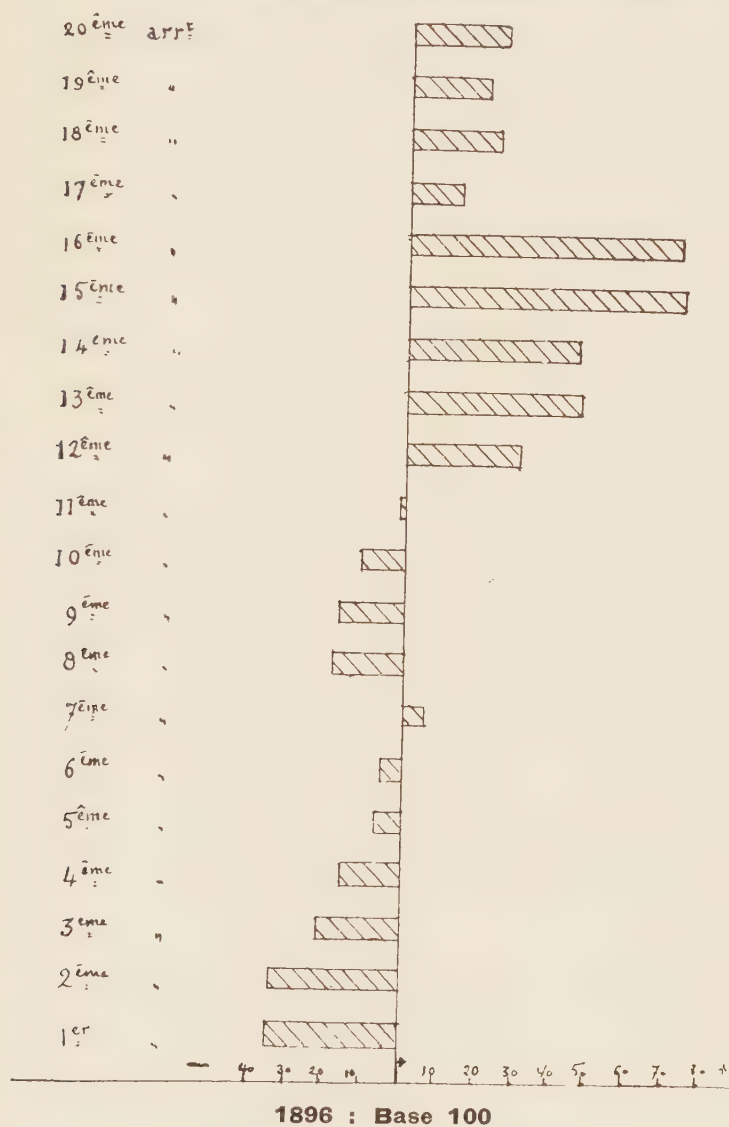
Les arrondissements du centre, premier, deuxième et troisième se sont considérablement dépeuplés.

Le 6^e et 11^e sont restés à peu près stationnaires ; par contre les arrondissements de la périphérie, 11^e, 12^e, 13^e, 14^e, 15^e, 16^e, 17^e, 18^e, 19^e ont considérablement augmenté.

L'accroissement est surtout considérable pour les 15^e et 16^e arrondissements, la plus faible augmentation étant celle du 17^e arrondissement, quartier riche et comprenant surtout des hôtels particuliers et de grands appartements.

1. Source : Didot-Bottin.

**Variation de la population
des différents arrondissements de Paris entre 1896 et 1931**



(Fig. 2)

TABLEAU II

Population des différents arrondissements de Paris ¹

Arrond.	1861	1901	1921	1931
1 ^{er}	89.159	63.768	52.297	42.166
2 ^e	81.609	64.267	53.317	44.311
3 ^e	99.116	90.200	77.627	70.971
4 ^e	108.520	190.329	91.741	83.053
5 ^e	107.754	119.198	121.242	117.770
6 ^e	95.931	102.782	101.584	100.046
7 ^e	72.965	102.497	110.345	107.567
8 ^e	69.814	107.171	97.344	84.851
9 ^e	107.326	124.011	113.392	102.797
10 ^e	113.571	154.852	145.722	131.150
11 ^e	127.718	239.149	229.855	219.471
12 ^e	65.748	130.062	151.810	153.277
13 ^e	56.798	127.874	150.883	164.671
14 ^e	52.594	142.695	171.292	178.230
15 ^e	56.041	153.185	225.331	238.797
16 ^e	36.728	121.131	162.819	176.868
17 ^e	75.228	206.208	220.965	220.716
18 ^e	106.356	253.591	84.986	288.816
19 ^e	76.445	144.953	156.243	165.757
20 ^e	70.060	166.115	187.697	195.731

Ce tableau nous montre un refoulement général des habitants du centre de Paris vers la périphérie, mouvement qui a nécessité la construction d'un grand nombre d'immeubles neufs, particulièrement nombreux dans les 15^e et 16^e arrondissements.

Au contraire, le centre de Paris, presque entièrement construit et où il y a peu de terrain libre, est surtout le théâtre de transformations plus ou moins importantes et ayant des buts essentiellement commerciaux.

Paris s'est vidé en son centre pour se remplir sur les bords,

1. SOURCE, *Annuaire Statistique de la Ville de Paris*, 1931.

les arrondissements de l'Ouest sont devenus des quartiers riches où s'est fixée la population fortunée, peut-être à cause de la proximité du bois de Boulogne, peut-être aussi à cause de cette force souvent décrite et qui pousse à l'accroissement des villes vers l'Ouest.

Les arrondissements du Nord et de l'Est sont plus particulièrement réservés à la population ouvrière, du fait de la présence de nombreuses usines.

Les arrondissements du Sud sont occupés par une population composée de fonctionnaires et d'employés.

Ainsi donc, on constate à Paris un mouvement centrifuge tendant à rejeter vers la périphérie la majeure partie des habitants et à créer au centre, une zone d'affaires où les immeubles à usage d'habitation auront une tendance à la diminution.

Ce mouvement est d'ailleurs général dans les grandes villes et on le constate d'une façon encore plus caractéristique à Londres et à New-York.

Il y a lieu, toutefois, de signaler que le commerce de luxe, longtemps cantonné au centre de Paris, a une tendance marquée à se déplacer vers l'Ouest, c'est-à-dire vers les quartiers riches. On constate, notamment depuis la guerre, la commercialisation des avenues des Champs-Élysées et Victor-Hugo, alors que ces deux voies ne comportaient presque pas de boutiques ou locaux commerciaux en 1914.

Une loi du 20 juillet 1924 est venue entraver le développement du mouvement général de la population à Paris, en interdisant la transformation des immeubles d'habitation en immeubles commerciaux ou leur démolition, à moins de construire un autre immeuble de même importance et dans un rayon défini. Cette loi de circonstance, faite au moment où la crise du logement sévissait dans toute son acuité, avait pour but d'éviter la diminution des logements, conséquence de la démolition ou de la transformation d'immeubles. Elle avait sa raison d'être, bien qu'ayant empêché l'évolution normale de Paris. Il est impossible de chiffrer son influence,

mais il est permis de penser que le mouvement centrifuge signalé plus haut, aurait été sensiblement plus fort si cette loi n'avait pas été votée.

Actuellement cette loi ne se justifie plus, car les appartements vacants sont nombreux. Cependant l'Administration continue à l'appliquer d'une façon rigoureuse et elle vient notamment de faire l'objet d'une réclamation du syndicat des hôteliers.

L'Administration prétend, en effet, considérer comme locaux à usage d'habitation les hôtels et maisons meublées et les contraindre à une exploitation actuellement ruineuse, étant donné la crise qui sévit sur cette industrie, en les empêchant de transformer leurs établissements en un local commercial quelconque.

Prétention inadmissible de l'Administration qui a fait l'objet d'une question écrite à M. le Ministre des Finances, suivie du dépôt d'une proposition de loi. Il nous semble, en effet, qu'un hôtel étant un établissement commercial, ne peut être assimilé à un local d'habitation aux termes de la loi du 20 juillet 1924. Cette loi a été faite pour les logements non meublés et ne saurait s'appliquer aux logements meublés. Le législateur, ayant d'autre part pris soin par cette même loi de prohiber la transformation en meublés des logements non meublés, avait voulu marquer par là qu'il entendait empêcher l'extension des locaux meublés. Dès lors, on ne comprend plus l'interprétation de l'Administration, absolument contraire à l'esprit de la loi et aux travaux préparatoires.

Ces mouvements de population dans la Ville de Paris, mouvements centrifuges tendant à rejeter vers la périphérie la majeure partie des habitants, se traduisent par des variations de population très différentes, suivant les arrondissements.

Les arrondissements excentriques qui ont reçu un gros afflux de population, comme nous l'avons montré précédemment, sont aussi les plus peuplés (voir tableau n° II).

En effet les terrains non bâtis se trouvaient et se trouvent encore à la périphérie de la ville, c'est là qu'on pouvait construire le plus facilement et où les terrains étaient les moins chers. La population du centre de Paris s'est dirigée vers ces immeubles neufs dans un but de confort, alors que les nouveaux arrivants dans la capitale s'orientaient de préférence vers les quartiers où ils trouvaient le plus facilement des logements sains et bon marché, c'est-à-dire vers la périphérie où l'on construisait de nouveaux immeubles. Il est nécessaire en effet, de noter que la majorité de la population parisienne a une origine provinciale et que bien peu de Parisiens peuvent se prévaloir d'une origine purement parisienne à un degré plus ou moins éloigné. Le parisien 100 %, c'est-à-dire de père et de mère nés à Paris constitue presque une exception.

Si nous examinons maintenant la densité de la population (*fig. 4*), nous constatons que les arrondissements les plus denses se trouvent dans les quartiers ouvriers de la rive droite. La population est particulièrement serrée et nombreuse dans le quartier Saint-Gervais avec 106.900 habitants par kilomètre carré et 101.500 dans le quartier Bonne Nouvelle. Paris connaît un degré de surpeuplement ignoré dans les autres capitales. Londres, Berlin, Vienne contiennent plus d'espaces libres¹.

La densité moyenne de la masse urbaine est de 36.500 habitants par kilomètre carré, ce qui est considérable, et même excessif au point de vue de l'hygiène.

Les mouvements migratoires de la population urbaine sont liés à la nécessité de trouver du travail, dès lors à la situation du commerce et de l'industrie. La fondation d'une usine entraîne immédiatement celle d'un certain nombre d'habitations, or il est un problème qui est essentiellement d'actualité, c'est celui de la dispersion de l'in-

1. A. DEMANGEON, *Paris : la ville et sa banlieue*.

dustrie, problème qui a des répercussions immobilières qui peuvent être très importantes¹.

La solution en est commandée par des raisons intéressantes la défense nationale, notamment par la nécessité d'éloigner des grands centres les usines travaillant pour la guerre, fabriques de munitions, de canons, d'aéroplanes. En ce qui concerne cette dernière industrie, le Ministre de l'Air cherche à éloigner les usines de Paris, car près des trois-quarts d'entre elles se trouvent dans la région parisienne.

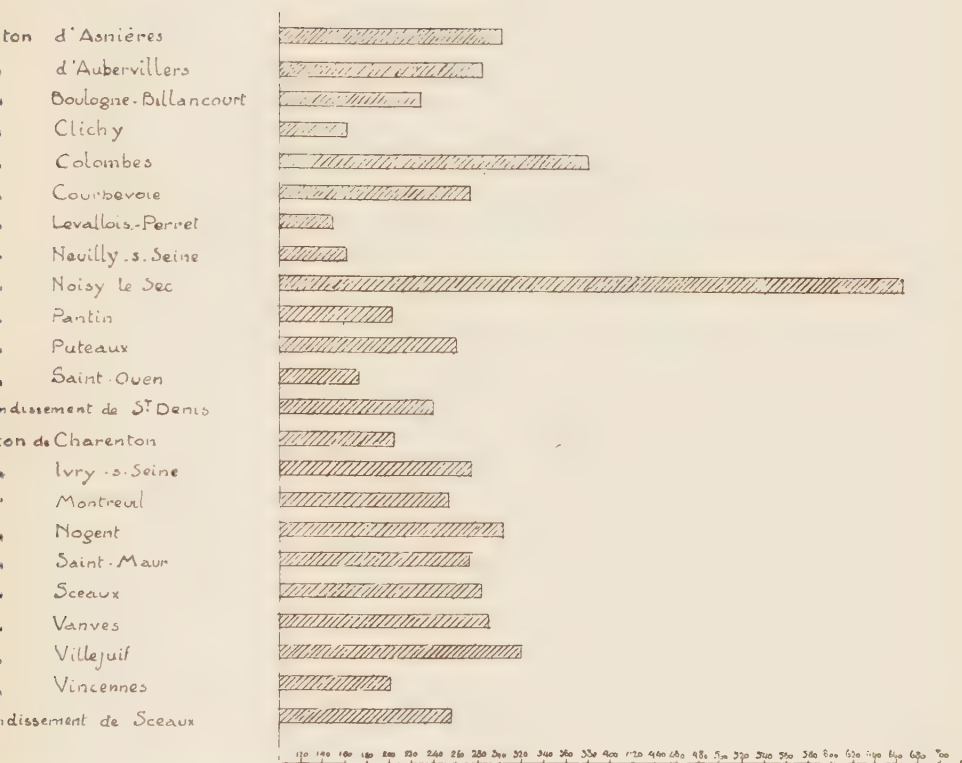
Une ville est devenue un réservoir de main-d'œuvre dont la proximité attire l'usine, et par une réciprocité irraisonnée, l'usine provoque l'afflux humain vers les grandes cités. C'est pourquoi, autour des noyaux urbains se sont développées ces banlieues lépreuses, opprobre de la civilisation; en même temps l'élévation des prix de terrains a provoqué la construction en hauteur. Si par la dispersion industrielle, l'attraction du travail arrachait des villes leurs excessives populations, il y aurait une véritable transformation dans les rapports de l'homme et des choses.

On constate à Paris les premiers indices de ce mouvement qui ne fera que s'accroître si les ministères de la Défense Nationale poursuivent leur programme, et c'est une des nombreuses raisons pour lesquelles il y a tant d'appartements à louer.

Remarquons, d'autre part, que l'ouvrier, l'employé, cherche le plus possible à se rapprocher de son travail, même s'il a des moyens de communications faciles, car l'éloignement entraînant la nécessité de passer un temps assez long, matin et soir, dans les trains ou les autobus, très souvent inconfortables, finit par devenir fatigant. D'autre part, il est onéreux, car il oblige à déjeuner au restaurant par suite de l'impossibilité de pouvoir rentrer chez soi et nécessite des frais de voyage, bien que les tarifs des abonnements ouvriers soient très réduits.

1. *Le Temps Immobilier*, n° du 5 mars 1935.

Variation de la population
dans la banlieue parisienne entre 1896 et 1931.



1896 : Base 100

(Fig : 3)

Aussi constate-t-on, depuis la fin de la crise du logement, un retour très net de la population vers Paris.

Ceux, qui avaient dû se loger par force en banlieue, reviennent maintenant vers la cité, désirant se rapprocher du lieu de leur travail. Ce mouvement migratoire a pour conséquence de libérer un grand nombre de logements et de pavillons de la banlieue, où la crise immobilière est devenue ainsi plus intense qu'à Paris.

Ayant ainsi étudié les variations de la population dans la Ville de Paris et noté ses caractéristiques et sa tendance, il nous faut aborder les environs immédiats, c'est-à-dire la banlieue, de façon à montrer que l'étude de Paris, considéré en lui-même, ne pouvait suffire au cadre de notre sujet, du fait de la communauté des problèmes intéressant les communes limitrophes.

La banlieue

Le mouvement centrifuge que nous avons signalé pour Paris, s'est étendu au-delà des limites de la ville.

Le graphique (*fig. 3*) que nous avons construit, montre d'une façon saisissante, l'accroissement de la population dans le département de la Seine.

Nous constatons que l'augmentation a été beaucoup plus sensible que pour Paris, puisque pour une base de 100 en 1896 on obtient les chiffres de 243 et 262 pour les arrondissements de Saint-Denis et de Sceaux, alors que l'augmentation du quartier de Paris le plus favorisé n'est que de 173 et pour Paris tout entier de 113.

Certains cantons ont augmenté dans des proportions considérables, tel le canton de Noisy-le-Sec, qui, d'une population de 8.105 habitants en 1896, est passé à 37.260.

Si nous examinons, maintenant la densité de la population (voir *fig. 4*), nous constatons que la banlieue immédiate est la plus peuplée, ce qui s'explique par les facilités plus grandes des communications, mais une tendance semblable à celle qui se produit à Paris tend à dépeupler

cette première zone au profit d'une seconde, certains cantons semblant être passés par un maximum et ayant une tendance actuelle à la baisse.

**Densité de la population
dans le département de la Seine en 1931**



(Fig. 4)

Les causes sont à peu près les mêmes que pour Paris ; les facilités plus grandes des communications, transport automobiles, trains électriques, éloignent les habitants des endroits surpeuplés.

Ils recherchent l'air et la lumière, poussés, d'autre part, par la crise du logement qui a sévi jusqu'ici, et se font souvent construire dans cette deuxième zone des habitations particulières, petits pavillons, ou plus simplement une habitation de fortune en bois.

Il y a lieu de signaler aussi le prix généralement moins élevé des terrains.

Cette deuxième zone de la région parisienne s'est surtout peuplée depuis la fin de la guerre. Des spéculateurs avertis ont acheté des champs ou des bois, et les ont lotis, se contentant simplement de tracer une division de la propriété qu'ils avaient achetée, pour la revendre par petits lots et sans même assurer les travaux de voirie.

Il en résulte une incohérence extraordinaire dans les constructions, faites suivant tous les modèles et sans ordre. Dès qu'il pleut, les rues ou ce que l'on se plaît à appeler des rues puisque ce ne sont en réalité que des fondrières, n'ayant jamais été empierrées, sont absolument impraticables. Les habitants vivent dans des conditions d'hygiène déplorables et les abords de Paris sont déparés par ces cours des miracles.

Une loi du 15 mars 1928 est venue mettre un terme à la fantaisie de ces lotissements et désormais une autorisation préfectorale est nécessaire pour leur établissement, de plus le lotisseur doit assurer la viabilité. Cette loi encourage les syndicats de propriétaires, désirant améliorer un lotissement défectueux, mais elle est venue bien tard et pendant plusieurs années ces habitations, si toutefois elles méritent ce nom, se sont développées au hasard.

§ 2. *Le problème du plus grand Paris.*

Combien faudra-t-il de temps, maintenant, pour assurer l'hygiène et l'ordre dans ces lotissements ? Cette question n'est pas neuve et déjà en 1859, comme le remarque M. François Latour ¹ le Gouvernement du second Empire, se préoccupait des conditions défectueuses dans lesquelles se trouvaient les communes immédiatement voisines de la capitale.

« L'accroissement du nombre de leurs habitants ne correspond plus à leurs ressources et à leur organisation primitive, il en découle un sujet de honte et d'inquiétude pour les autorités du moment. Sortez du Paris actuel et

1. François LATOUR, *Revue politique et parlementaire*, n° du 10 octobre 1931.

pénétrez dans ce Paris nouveau qui l'enveloppe, le presse et n'en est séparé que par l'épaisseur du mur de l'octroi. Quel spectacle se présente ? Le souvenir de Paris est tout vivant encore, avec ses voies larges et aérées, ses maisons élégantes, ses quartiers groupés avec régularité, offrant chacun sa physionomie particulière... Vous êtes arrivés, presque sans transition, au milieu d'une immense agglomération de rues sans but, de ruelles et d'impasses choquantes, de groupes d'habitations entassées, comme au hasard. L'état de la voie publique y est défectueux, plus du tiers de la surface des rues n'est ni pavé, ni empierré. Les égouts, l'éclairage, la distribution des eaux, l'arrosage sont imparfaits ».

Ces constatations de l'exposé des motifs du projet de loi déposé par le Gouvernement de Napoléon III, proposant le rattachement à Paris de 11 communes suburbaines, pourraient être refaites à nouveau à l'heure actuelle, pour une quantité infiniment plus considérable de localités qui entourent la capitale d'une ceinture de paysages lépreux, souillées par des lotissements désordonnés, par les fumées et les émanations délétères d'usines établies au hasard, sans souci de l'hygiène¹.

Ajoutez-y les dangers provenant de l'accroissement intense et continu de la circulation dans des voies uniquement destinées à l'origine, à desservir des localités comptant quelques milliers d'habitants.

Or, le chiffre de la population suburbaine, évalué en 1801 à 257.000 habitants, est passé actuellement à plus de 2.000.000 pour le seul département de la Seine.

Mais l'agglomération parisienne s'étend bien au delà des limites du département. Si, élimination faite de l'arrondissement de Rambouillet resté presque complètement rural, on envisage la population des seuls arrondissements de Pontoise, Corbeil et Versailles, résidant dans un rayon

1. Jacques FRANCHARD, *Journal de la Chambre des propriétaires*, septembre 1932.

de 30 kilomètres de Paris, on enregistre en 1926, 936.000 habitants contre 509.000 en 1896. Les communes de Seine-et-Oise de la première périphérie ont vu plus encore que celles de la Seine, accroître ces dernières années leur population. Cette augmentation est formidable dans celles qui sont affligées de la plaie des lotissements. Houilles passe de 3.000 à 15.000; Argenteuil de 15.000 à 44.000; Sartrouville de 2.000 à 11.000; Livry de 4.000 à 17.000; Gournay, de 4.000 à 17.000; Aulnay-sous-bois, de 1.900 à 21.000 etc...

Les cantons de Seine-et-Oise et de Seine-et-Marne qui entourent la Seine représentent plus de 1.000.000 d'habitants. L'agglomération parisienne comprend donc une population totale de 6.000.000 d'habitants dont 3.000.000 à Paris même, 2.000.000 dans le Département de la Seine et 1.000.000 dans le plus grand Paris.

On comprend que les pouvoirs publics se soient préoccupés de coordonner les efforts nécessaires pour faire cesser les conditions défectueuses dans lesquelles vivent à l'heure actuelle, les habitants de cette immense agglomération, dont un grand nombre sont attirés chaque jour à Paris, par leurs occupations ou leurs travaux.

Non seulement l'administration parisienne et celle du département de la Seine, suivant les traditions qui avaient inspiré le rattachement des communes suburbaines voici bientôt 73 ans, ont constitué un bureau d'étude de l'extension de Paris et une commission administrative d'aménagement de la banlieue, mais le Gouvernement lui-même a considéré le « plus grand Paris » comme un problème national. Le Comité supérieur d'aménagement de la région parisienne constitué dans ce but en 1928, s'est courageusement mis à la besogne et ses travaux ont abouti le 12 juillet 1929 à la rédaction d'un projet de loi qui, voté successivement par la Chambre et le Sénat, a été promulgué le 14 mai 1932, sous le titre de « Loi autorisant l'établissement d'un projet d'aménagement de la région parisienne ».

Ce n'est, comme on le voit d'après le titre, qu'une simple

entrée en matière donnant quelques précisions sur les conditions générales d'après lesquelles devra être établi le projet envisagé.

La Région Parisienne, sera aménagée conformément à un projet dit « régional », auquel seront surbordonnés les projets d'aménagement et d'embellissement, d'extension, particuliers à chacune des communes comprises dans la région. Celles-ci seront donc tenues de se conformer aux directives qui leur seront données par le projet régional.

Le soin de dresser la liste des communes entrant dans la désignation qui vient d'être donnée est confié au Ministre de l'Intérieur après avis des Conseils généraux intéressés, et du Comité supérieur créé par un article subséquent. L'avant-dernier article de la loi indique la composition de ce Comité supérieur d'aménagement.

On y trouve des sénateurs, des députés, des membres du Conseil d'Etat, les préfets des départements intéressés, des conseillers généraux ou municipaux, des maires, des techniciens, des juristes, etc..., en tout plus de cent membres. On peut se demander si la multiplicité des membres de ce Comité est de nature à favoriser leur travail, si surtout, la présence d'un assez grand nombre de parlementaires ou de détenteurs de mandats électifs ne risque pas de faire prédominer dans ses décisions les considérations d'un intérêt local assez étroit plutôt que les larges vues commandées par les intérêts généraux d'un aussi vaste territoire. Quoiqu'il en soit, son fonctionnement seul permettra d'apprécier si sa composition est de nature à faire rapidement aboutir l'exécution du plan poursuivi ou à en provoquer l'avortement. Il ne faut pas, d'ailleurs, se dissimuler ce qui, indépendamment de cette question, peut faire obstacle au succès de l'entreprise. Sa réalisation suppose, en effet, la création de véritables servitudes, onéreuses pour la propriété et qui seront vraisemblablement vivement combattues par ses défenseurs.

Enfin, la loi du 10 juin 1934, les décrets du 26 octobre 1932, du 19 juillet 1934 et les décrets-lois du 16 juillet 1935 ont complété ces dispositions.

Ce plan, par l'étendue même de la région à laquelle il s'applique, nécessitera des ressources financières qui ne pourront être obtenues qu'en grevant les contribuables de charges nouvelles.

Sans doute compte-t-on pour les contre-balancer sur les plus-values que l'on déclare devoir résulter de l'exécution du projet à venir et les améliorations de toutes natures susceptibles d'en résulter pour l'hygiène, l'esthétique, la facilité des communications, la plus grande commodité de la vie¹. Il est à souhaiter que tous ces avantages se réalisent et que les environs de Paris soit enfin organisés, propres et jolis.

Nous avons ainsi déterminé des limites géographiques et techniques ; les contours de notre sujet sont donc nettement arrêtés. C'est dans ce cadre restreint certes, mais intéressant, car il s'agit du cœur de la France, que nous étudierons la crise qui a commencé à se développer en 1932 et qui atteint une acuité telle qu'elle met en difficulté de nombreuses entreprises et provoque un chômage toujours plus intense parmi les ouvriers.

Toutefois cette crise, nous ne pourrons en comprendre toute la portée, en discerner les causes exactes que si nous connaissons exactement la situation de cette industrie du bâtiment dans la région parisienne.

Nous nous proposons donc de diviser ainsi notre étude :

Première partie : « L'industrie du bâtiment dans la Région Parisienne » ;

Deuxième partie : « La crise du bâtiment dans la Région Parisienne ».

1. Jacques FRANCHARD, *op. cit.*

PREMIÈRE PARTIE

Importance et caractéristiques
de l'Industrie du Bâtiment dans la région Parisienne

AVANT-PROPOS

Nous nous proposons au cours de cette première partie de montrer tout d'abord l'importance de l'industrie du bâtiment dans la région parisienne et pour cela nous nous efforcerons de voir, quels sont les capitaux investis dans les entreprises de bâtiments, quelle est l'importance du personnel et celle des industries connexes.

Nous étudierons les caractéristiques de l'industrie du bâtiment et rechercherons quels sont ses clients : collectivités publiques, Sociétés immobilières, particuliers... et quelle est l'influence de la demande des locataires sur sa prospérité.

Nous dirons quelques mots des producteurs, grands et petits entrepreneurs, et traiterons la question des entrepreneurs généraux.

Nous montrerons ensuite comment sont nées de nouvelles entreprises et quelle a été la variation de l'importance relative des différents corps d'état due à des causes techniques, d'hygiène et à de nouvelles conceptions architecturales.

Nous étudierons aussi la question du crédit et son organisation.

Cette première partie se présentera donc ainsi :

Chapitre I. Importance de l'industrie du bâtiment dans la région parisienne.

— II. Les clients.

— III. Les producteurs.

— IV. Variation de l'importance relative des différents corps d'état dans l'industrie du bâtiment, plus spécialement dans la région parisienne.

— V. Le crédit.

— VI. Les organismes de crédit à la construction.

CHAPITRE PREMIER

IMPORTANCE DE L'INDUSTRIE DU BATIMENT DANS LA REGION PARISIENNE

L'industrie du bâtiment dans la Région Parisienne présente une grande importance, tant par les sommes qui sont consacrées chaque année à des constructions ou à des réparations, que par les capitaux investis dans les entreprises de bâtiments, par le personnel employé et par toutes les industries connexes qu'elle fait vivre. Nous nous proposons de le montrer en étudiant successivement.

1^{re} section : L'importance des capitaux investis ;

2^e section : Le personnel employé ;

3^e section : Les industries connexes.

Section I

Les capitaux investis

Nous aurions voulu montrer par des chiffres l'importance du bâtiment dans l'économie de la nation, et fixer l'ordre de grandeur de cette industrie parmi toutes les sources du revenu national. C'est qu'en effet, l'industrie du bâtiment occupe une place prépondérante dans la vie économique de la France.

« L'entreprise — a-t-on dit — est la clef de voûte de l'économie générale d'un pays. Si l'activité de la construction

s'intensifie, il en résulte automatiquement une plus grande activité dans la production des matériaux de construction et dans les industries de matières premières. D'autre part, nombreux sont les corps de métiers et les industries qui gravitent autour du bâtiment et dont l'activité est étroitement liée à la sienne. Enfin l'industrie du bâtiment est, en quelque sorte, une station de transit par laquelle passe une très grande partie des capitaux de notre économie nationale »¹.

Malheureusement, il n'est pas possible de donner des chiffres certains, du fait que l'industrie du bâtiment n'est pas une industrie simple. C'est avant tout « une industrie clé » et les statistiques sont incapables d'indiquer la part de cette industrie dans les industries primaires ou dérivées, qu'il s'agisse des fournisseurs de matériaux ou des industries de toutes sortes, dont l'essor dépendra du nombre, plus ou moins grand des constructions.

Donc impossibilité de dire dans quelle proportion les mines, les hauts fourneaux, l'ameublement... etc..., sont dépendants de l'industrie du bâtiment, mais si cette proportion ne peut être fixée statistiquement, il est certain qu'elle est considérable et les chiffres que nous citerons ci-après, qui représentent la portion du revenu national affecté à la seule construction, ne donneront qu'une bien faible idée de l'importance de cette industrie.

§ 1. *Indications statistiques.*

Une analyse des sources dont dépend le revenu national est d'un grand intérêt et révèle essentiellement le caractère de la production d'un pays. Ces sources sont essentiellement variées et comprennent l'industrie en général, le commerce, l'agriculture, les transports, les mines, les assurances, la banque, la construction... etc...

1. Hervé DETTON, Rapport présenté au Conseil national économique ; J. O. *Annexe*, 28 juillet 1931, p. 647 et suiv.

Quelle est la part de la construction ? — quelle est son importance par rapport à ces différentes sources de revenus ? C'est ce qui serait intéressant de connaître pour déterminer la place de l'industrie du bâtiment parmi les autres sources de la production. Remarquons que l'importance relative de ces différentes sources dépendra évidemment de la classification employée, un changement dans la classification ayant pour effet de faire passer certains revenus dans une autre section et seul le revenu dépendant directement d'une source donnée devra être assigné à cette source¹.

C'est ainsi que le revenu de l'industrie du bâtiment devra comprendre uniquement les déboursés faits en connexion avec des opérations de construction, le revenu provenant de la production des matériaux qui entrent dans la construction étant assigné à l'industrie en général.

On s'aperçoit dès lors de la difficulté qu'il y a à fixer à l'industrie du bâtiment son importance exacte parmi les autres sources du revenu national. Ce système de statistique, le seul d'ailleurs possible, a pour effet de ne pas tenir compte de l'influence de l'industrie du bâtiment sur les industries fournisseurs et des effets de la construction sur les industries dérivées.

La Fédération centrale du bâtiment allemande estime que sur 200 à 250 francs de revenu national en France, la part du bâtiment est de 20 à 30 francs, soit de 10 à 12 % : en Allemagne ce pourcentage serait de 11,7 %².

La question a été étudiée avec une précision beaucoup plus grande aux Etats-Unis ; le tableau III, ci-après, indique un pourcentage qui ne serait que de 4,2 %³.

1. Maurice LEVEN, Harold G. MOULTON et Clark WARBUTON, *América's capacity to consume*.

The Institute of economics of the Brookings Institution, Washington, 1934.

2. *Fédération internationale du bâtiment et des travaux publics*, n° du 15 octobre 1931.

3. *América's capacity to consume*, *op. cit.* ;

ETATS-UNIS D'AMERIQUE

1929

Sources de production du revenu national

TABLEAU III

SOURCES	REVENU	
	En millions de dollars	Pourcentage sur le total
Agriculture	8.254	10, 4
Mines	2.136	2, 7
Industrie Manufacturière	18.682	23, 4
Bâtiment	3.305	4, 2
Transports	7.367	9, 2
Commerce	13.454	16, 9
Banque	1.394	1, 7
Assurances	1.420	1, 8
Gouvernement	6.717	8, 4
Professions libérales	3.268	4, 1
Services personnels et domestiques	3.775	4, 7
Autres services	1.434	1, 8
Non classés	8.496	10, 7
	79.702	100.

On voit qu'il n'y a pas concordance entre les divers documents cités et la pauvreté de ceux-ci, l'absence de statistique en France, ne nous permettent pas de tirer une conclusion. Il est regrettable qu'une statistique aussi bien établie et aussi précise que la statistique américaine n'existe pas chez nous.

Quoiqu'il en soit, il est indéniable que l'importance de l'industrie du bâtiment est considérable et qu'elle est particulièrement grande dans la région parisienne.

Les entreprises du bâtiment à Paris et en banlieue sont d'ailleurs nombreuses et le tableau IV nous le démontre amplement.

TABLEAU IV
Nombre des Entreprises

PROFESSIONS	PARIS			BANLIEUE		
	1911	1921	1926	1911	1921	1926
Charpente en bois	129	75	1.080	260	171	1.222
Sciage	163	154		57	133	
Menuiserie	1.401	737		935	472	
Charpente fer, serrurerie	1.096	869	894	613	416	629
Taille de pierre, moulage	814	344	382	494	238	343
Plomberie, couverture	962	708	758	594	415	679
Maçonnerie, plâtrerie, fumisterie	1.335	1.030	1.237	1.300	887	2.449
Peinture, vitrerie	2.292	1.306	1.487	1.161	555	938

Il faut d'ailleurs remarquer que ces chiffres ne prennent leur pleine signification que si on les rapproche des chiffres donnés plus loin, indiquant le nombre des ouvriers employés, car une diminution du nombre absolu des entreprises ne signifie diminution réelle de l'activité de cette industrie que s'il y a en même temps diminution du nombre des ouvriers.

§ 2. *Estimation de l'auteur.*

Quoiqu'il en soit, les entreprises du bâtiment de la région parisienne sont variées et nombreuses. Il importe maintenant de rechercher le capital investi dans ces différentes entreprises pour pouvoir montrer l'importance de l'industrie du bâtiment dans cette région.

Les éléments statistiques nous font plus ou moins défaut, et nous en sommes réduits à opérer par une série de déductions.

On peut admettre et c'est là une opinion générale, que dans le prix de revient d'une construction, il entre environ 50 % pour la main-d'œuvre et 50 % pour les fournitures.

Un ouvrier du bâtiment étant payé, en moyenne, 50 fr. par journée de huit heures, gagnera par an 15.000 fr. environ ¹. Le nombre d'ouvriers pour Paris et sa banlieue s'élève à 170.000 environ (voir tableau n° V). Nous en concluons donc, que le prix de revient total des différentes constructions exécutées en une année sera de : $170.000 \times 15.000 \times 2$, soit : cinq milliards environ.

Dans son rapport, présenté au Conseil National Economique en 1931, M. Hervé Detton, auditeur au Conseil d'Etat, considère que l'ordre de grandeur des travaux effectués par les industries du bâtiment est de 15 milliards approximativement pour toute la France ².

M. Romarony, Président de l'Union de la propriété bâtie, estime que la construction publique et privée représentait en France, il y a quelques années, un chiffre annuel d'environ 21 milliards dont 14 milliards pour la construction privée. Les deux estimations sont donc très différentes.

Le chiffre de 5 milliards que nous indiquons pour la région parisienne paraît cependant sensiblement exact, du fait que les travaux des régions libérées peuvent être considérés comme terminés et que Paris et sa région représentent une agglomération de plus de 6 millions de personnes, dont les conditions d'habitat sont notablement plus élevées que dans les campagnes et dans la plupart des villes de province.

Si nous considérons en effet, que sur une population totale de 40 millions d'habitants, il y a en France 30 millions de ruraux ou habitants de petites villes où les travaux de bâtiments sont infimes, la proportion du tiers des travaux neufs et d'entretien exécutés dans la seule région parisienne paraît donc conforme à la réalité.

1. Ce chiffre constitue déjà une moyenne élevée. Nombreux sont les ouvriers dont le salaire annuel n'atteint pas ce chiffre.

2. J.O., *Annexe*, 28 juillet 1931, p. 647 et suiv.

D'après la Fédération du bâtiment et des travaux publics, la valeur en capital des constructions neuves (terrains compris) effectuées à Paris au cours des années 1925-1926-1927 serait de 2.880 millions pour les propriétés privées, — de 1.880 millions pour les constructions exécutées par la Ville de Paris et de 300 millions pour celles de l'Etat et des autres collectivités, soit une moyenne générale annuelle de 1.400 millions ; mais cette statistique ne tient pas compte de l'ensemble de la région parisienne que nous avons considérée, elle n'infirme donc aucunement le résultat que nous avons obtenu.

Or, dans une entreprise du bâtiment, on considère que le capital roule environ deux fois en une année ; en d'autres termes, une entreprise au capital de 500.000 fr. fait un chiffre d'affaires de 1.000.000 de fr. quand elle travaille uniquement avec son capital et sans le secours des banques. Nous en concluons donc que le capital investi dans les différentes entreprises du bâtiment, Sociétés anonymes, en commandite, à responsabilité limitée, en nom collectif, est supérieur à 2 milliards. Ce chiffre obtenu ainsi n'est évidemment pas rigoureusement exact, mais il donne un ordre de grandeur suffisant des capitaux investis dans l'entreprise du bâtiment de la région parisienne, et infirme le rapport de M. Detton ¹ qui prétend qu'il est pratiquement impossible de déterminer le chiffre des capitaux investis. On voit par ces résultats, l'importance de cette industrie pour l'épargne d'une part et pour les salariés d'autre part, auxquels il est distribué plus de 2 milliards de salaires par année.

Pour arriver à déterminer rigoureusement le capital investi, il nous faudrait trouver une statistique mentionnant toutes les entreprises, avec indication du montant de leur capital. Or, le capital n'est connu que pour les Sociétés anonymes en commandite et à responsabilité limitée. Encore faudrait-

1. Rapport de M. Hervé DETTON au Conseil national économique 1931. *op. cit.*

il faire des réserves sur le capital énoncé, celui-ci étant bien souvent supérieur, du fait qu'il n'est pas tenu compte des avances en compte courant et des réserves.

Mais les Sociétés ne constituent qu'une part très faible des différentes entreprises ; la forme la plus courante est la société en nom collectif et ceci même encore maintenant où cependant la Société à responsabilité limitée s'est considérablement développée. C'est qu'en effet, les entreprises sont dans la généralité des cas, de petites entreprises à capital très faible, que le patron dirige personnellement, qui procèdent même très souvent du travail artisanal, et la forme de Société avec ses complications est très peu en faveur parmi ces petits patrons.

Section II

Le personnel employé

Après avoir étudié la question des capitaux mis en œuvre dans les entreprises du bâtiment, il importe de nous occuper du personnel employé par les différents corps d'état.

§ 1. *Statistiques.*

Le tableau V extrait des résultats du recensement de 1926, le plus récent dont les résultats aient été publiés, donne le nombre d'ouvriers employés dans les différentes professions pour Paris et la banlieue. Il appelle les considérations suivantes :

Dans les professions du bois (Section A), le nombre total d'ouvriers employés a fléchi par rapport à l'avant guerre. Le nombre en est resté stationnaire en banlieue, mais il a diminué de 20 % environ à Paris, passant de 18.758 à 14.997.

Ces chiffres indiquent la régression du bois, combattu de tous côtés par le fer et les différents produits de remplacement. Dans les professions du fer (Section B), l'augmentation est sensible, tant à Paris qu'en banlieue. Le

nombre total des ouvriers employés pour Paris et la banlieue passe de 16.156 en 1911 à 22.844 en 1926, ce qui correspond à une progression de 40%.

Dans la section C — terrassement — constructions en pierre, en ciment, peinture et vitrerie, l'augmentation est de 20 % environ par rapport à 1911, tant à Paris qu'en banlieue.

Dans la section D — taille de pierre, moulage — les chiffres sont sensiblement les mêmes, mais il existe une forte régression à Paris due sans doute à la mode et à l'art moderne.

Si nous considérons maintenant les totaux Paris et banlieue, nous voyons que les effectifs ont augmenté de 19 % de 1921 à 1926. L'augmentation n'est à Paris que de 12 % mais elle est de 34 % en banlieue. Les effectifs se sont d'ailleurs accrus pour presque tous les corps d'état beaucoup plus en banlieue qu'à Paris. Cela n'est pas pour nous surprendre, la population ayant beaucoup plus progressé en banlieue, il était normal de voir les entreprises du bâtiment suivre ce mouvement et ceci d'autant plus que la cherté des terrains et des locaux à Paris, la facilité plus grande des communications due au développement de l'automobile, incitaient de nombreuses entreprises à se fixer en banlieue.

Si nous recherchons les corps d'état qui se sont le plus développés, nous trouvons en premier lieu et ayant subi une progression considérable :

Maçonnerie, Ciment armé, Fumisterie, plâtrerie,	
en 1921 .. 36.700 — en 1926 .. 50.300	Augmentation 37 %
Couverture, plomberie,	
en 1921 .. 14.100 — en 1926 .. 19.200	Augmentation 35 %
Ensuite, mais avec une progression plus faible :	
Peinture, vitrerie,	
en 1921 .. 19.000 — en 1926 .. 21.800	Augmentation 15 %

De même pour l'ensemble de Paris et de sa banlieue, nous constatons que les effectifs du bâtiment sont passés de

1911 à 1926 de 151.304 unités à 168.225 : soit une progression de 11 % environ¹.

TABLEAU V

Personnel employé par les divers corps d'état
Résultats du recensement de 1926

A. Professions du bois (charpente, menuiserie, sciage).			
	1911	1921	1926
Paris	18.758	15.383	14.997
Banlieue	12.163	10.618	12.383
B. Professions du fer (charpente en fer, serrurerie, fermeture).			
	1911	1921	1926
Paris	10.308	11.618	14.728
Banlieue	5.848	6.900	8.116
C. Terrassement, construction en pierre, en ciment, peinture, vitrerie.			
	1911	1921	1926
Paris	60.765	61.726	71.071
Banlieue	33.808	27.308	39.580
D. Taille de pierre, moulage.			
	1911	1921	1926
Paris	7.057	4.521	4.650
Banlieue	2.606	2.325	2.700
Totaux :			
	1911	1921	1926
Paris	96.879	93.248	105.446
Banlieue	54.425	47.151	62.779
Soit :	151.304	140.399	168.225

1. La *Statistique générale de la France* publie dans son bulletin du 2^e trimestre 1935 les résultats d'ensemble, pour la France entière, du recensement de la population effectuée le 8 mars 1931. Il en ressort que le nombre total des employés et ouvriers rattachés à l'industrie du bâtiment est en augmentation de près de 15 % sur celui du recensement de 1926.

Les effectifs des industries du bois (bâtiment) et de la taille de pierre et moulage ont diminué ; par contre les effectifs des autres corps d'état ont augmenté.

En comparant le nombre d'ouvriers avec le nombre d'établissements, c'est-à-dire en rapprochant les tableaux IV et V, nous faisons les observations suivantes :

Mâçonnerie, plâtrerie, fumisterie : Augmentation correspondante des ouvriers et des établissements.

Plomberie, couverture, et peinture vitrerie : Le nombre d'ouvriers ayant augmenté sensiblement plus que le nombre d'établissements, nous concluons à une concentration dans ces entreprises.

Dans les professions du bois, nous constatons une régression dans le personnel employé, la diminution des effectifs est de 14 %, mais le nombre d'établissements a lui-même diminué, passant de 1693 en 1911 à 1080 en 1926, soit une diminution de 40 %, ce qui prouve une concentration des entreprises dans les professions du bois.

Les résultats du recensement de 1931 donneront certainement des chiffres à peu près équivalents¹. Il n'en serait pas de même actuellement, car beaucoup d'entreprises ont dû fermer leurs portes par suite de la crise et de nombreux ouvriers ont été licenciés. Ils sont repartis, soit chez eux, à l'étranger ou en province, ou bien se sont fait inscrire au fonds de chômage de Paris et des différentes communes de la région parisienne.

Le groupe des Chambres syndicales du bâtiment estime à 120.000 le nombre d'ouvriers employés actuellement dans la région parisienne au lieu de 168.000, soit une régression de 30 % environ.

§ 2. *Le recrutement.*

Le recrutement de la main-d'œuvre se fait en général sur place. Les compagnons viennent se faire embaucher dans les chantiers ou dans les ateliers des entrepreneurs.

1. La comparaison entre les résultats des recensements de 1926 et de 1931, montre que les effectifs des petites entreprises ont diminué, tandis que les effectifs des moyennes entreprises et surtout ceux des grandes entreprises augmentaient (*Bulletin de la Statistique générale de la France*, 2^e trimestre 1935).

Certains qui ont déjà travaillé dans les entreprises sont même convoqués par lettre quand le travail reprend, car dans le plus grand nombre des entreprises de nombreux ouvriers sont connus par les patrons ou les principaux commis et sont employés de préférence à d'autres.

Toutefois, ce mode de placement direct n'exclut pas le placement par stationnement encore fréquemment employé, surtout dans la maçonnerie. La place de Grève de l'ancienne époque est devenue la place Lobeau, et dans les cafés des environs, les chefs de chantiers se réunissent et embauchent leur personnel.

Le placement a lieu aussi par l'intermédiaire des syndicats patronaux ou ouvriers mais surtout par les syndicats patronaux, les employeurs répugnant, en général, de s'adresser aux syndicats ouvriers.

Le plus grand nombre des placements est actuellement effectué par l'Office départemental de placement qui centralise les demandes d'emploi et les offres faites par les employeurs. Le grand reproche fait à cet Office par les employeurs, c'est qu'il ne tient pas compte de la qualité professionnelle de l'ouvrier, de sorte que l'entrepreneur ne sait pas à qui il s'adresse et embauche aux mêmes conditions un bon ouvrier ou un médiocre. De plus, dans la période de prospérité, c'était généralement les ouvriers qui ne pouvaient rester en place qui s'adressaient à cet Office, les autres trouvaient aisément des emplois. Cependant, depuis quelques années, le placement s'est amélioré et les entrepreneurs trouvent maintenant d'excellents ouvriers, par l'intermédiaire de l'Office départemental de placement.

L'organisation du placement dans le bâtiment est rendue nécessaire par suite de l'irrégularité des travaux et du chômage hivernal qui, bien que moins fréquent qu'avant guerre, n'en existe pas moins, surtout dans certains métiers comme la maçonnerie où il est impossible de travailler quand il gèle, et où tous les procédés mis en œuvre jusqu'à ce jour n'ont abouti qu'à augmenter sensiblement le prix de revient et sont par conséquent fort peu employés.

L'irrégularité des travaux est un mal dont souffre l'entreprise qui peut rarement s'assurer des travaux suivis. Bousculade à un moment donné et peu de travail quelque temps après. Il en résulte de fréquents débauchages et la nécessité pour l'employeur de pouvoir facilement trouver des ouvriers quand une reprise survient.

Il semble que l'Office départemental de placement ait rendu à cet égard de réels services, en suppléant utilement les autres modes de placement.

La proportion des salaires dans les prix de revient des travaux du bâtiment est extrêmement élevée. Elle est en général de 40 à 50 %, mais elle peut atteindre jusqu'aux $\frac{2}{3}$, comme dans la menuiserie. Il est dès lors aisé de se rendre compte de l'importance jouée par le personnel dans cette industrie.

Les métiers du bâtiment ne peuvent être exercés utilement par des manœuvres ; ils nécessitent un certain apprentissage. Ces professions sont difficiles et ne peuvent être exercées que par des ouvriers qualifiés et connaissant à fond leur métier. Aussi la question de l'apprentissage est-elle vitale dans l'industrie du bâtiment. Avant la guerre, l'apprentissage se faisait dans les ateliers et sur les chantiers, mais la plupart des ouvriers du bâtiment répugnent à instruire les jeunes ouvriers, en qui ils voient de futurs concurrents susceptibles de prendre leur place. Ils considèrent aussi que moins une profession est nombreuse, plus fort on se trouve pour imposer ses revendications aux patrons.

Cet état d'esprit ne permet pas de former des apprentis sur les chantiers, aussi depuis la guerre, l'Etat, la Ville de Paris et les syndicats patronaux ont-ils fait de gros efforts en faveur de l'apprentissage.

L'Etat a fondé une direction de l'enseignement technique, la Ville a développé ses écoles professionnelles, enfin, les syndicats patronaux consacrent tous à la question de l'apprentissage, une grande partie de leurs ressources. Ils ont créé de nombreux cours du soir où professent des maîtres qualifiés pris parmi le personnel des entreprises.

§ 3. *Mode de rémunération.*

En ce qui concerne le mode de rémunération des ouvriers, celui-ci se fait généralement à l'heure, le salaire à la journée ayant presque complètement disparu.

Mais à côté du salaire à l'heure, le salaire à la tâche s'est considérablement développé depuis la guerre : salaire aux pièces payé directement par l'entrepreneur ou travail donné à la tâche à un marchandeur qui embauche des ouvriers à l'heure et spéculé sur la main-d'œuvre. Procédé mal vu par les ouvriers avant guerre, mais qui depuis a pris une grande extension sans donner lieu à de très grandes réclamations. Nous l'étudierons en parlant des entreprises générales qui ont pu se développer grâce à ce système.

Signalons aussi que beaucoup d'entrepreneurs allouent à leur personnel des primes de rendement pour stimuler leur zèle.

Les ouvriers du bâtiment bénéficient des allocations familiales rendues récemment obligatoires, mais appliquées depuis plusieurs années déjà par les entreprises travaillant pour l'Etat, les départements, les communes et les établissements publics.

Les salaires, dans le bâtiment, sont variables suivant les corps de métiers. Ils sont en général d'autant plus élevés qu'ils exigent de l'ouvrier des aptitudes professionnelles, un outillage plus coûteux, un plus grand effort physique ou qu'ils exposent l'ouvrier à un danger permanent : comme les puisatiers ou les ravaleurs. Le salaire tient compte aussi du chômage périodique : il en est ainsi pour les plâtriers ou les cimentiers, dont le travail est bien souvent interrompu en hiver par la gelée.

L'alimentation des travailleurs du bâtiment demande à être substantielle, car le métier est fatigant : la plupart ne dédaignent pas l'alcool qui les soutient. Cependant, depuis le repos obligatoire du dimanche et les journées de travail

plus courtes (on travaillait 12 heures par jour dans le bâtiment, il y a trente ans et bien souvent le dimanche), on constate que l'alcoolisme est en régression très nette. On ne voit plus de ces pauvres hères, minés par la fatigue et ne trouvant leur joie que dans de copieuses libations. La plupart des ouvriers du bâtiment sont maintenant des gars robustes, bien constitués physiquement, car il faut être fort pour exercer ce métier.

Les lois sociales ont donc été pour les travailleurs du bâtiment un réel bienfait ; toutefois, ce qu'il faudrait maintenant, c'est agrémenter leurs loisirs par l'organisation de Sociétés de gymnastique ou de sport. La diminution continuelle des heures de travail doit conduire les pouvoirs publics à s'occuper de cette question pour que nous ne revoyons plus jamais les tristes tableaux donnés jadis par certains cabarets et qui se renouvelleraient facilement sous l'influence de l'oisiveté.

Les relations entre les ouvriers et les patrons sont dominées par le fait que l'entrepreneur n'est pas un personnage lointain. Il est connu de ses ouvriers qui peuvent l'approcher et lui exprimer leurs revendications. Il n'en est pas moins vrai que les ouvriers défendent avec vigueur leurs intérêts et que de nombreux conflits ont déjà éclaté ; ils sont d'autant plus violents que les organisations syndicales ouvrières sont plus fortes, et l'on doit reconnaître que dans tous les corps de métiers où les ouvriers sont étroitement liés, où le syndicat est puissant, ils ont obtenu de nombreux avantages. Signalons l'exemple des parqueteurs dont le syndicat est un des plus anciens du bâtiment, qui se compose d'un petit nombre de membres et qui a pu fortement favoriser ses adhérents pendant un très grand nombre d'années par la signature d'un contrat collectif de travail avec le syndicat patronal. Les parqueteurs ont obtenu ainsi des salaires plus élevés que les menuisiers, profession cependant très voisine, mais plus difficile, car elle nécessite un sérieux apprentissage : le menuisier est un véritable ouvrier d'art.

Le contrat collectif de travail n'avait pas les faveurs des ouvriers avant la guerre et bien peu furent signés. Cependant, au fur et à mesure du développement des syndicats, les ouvriers se sont rendu compte que ce mode de contrat était très avantageux pour eux, aussi les contrats collectifs ont-ils pris une certaine extension, quoiqu'ils soient encore très peu nombreux¹. Citons l'exemple des parqueteurs, des carreleurs, des replanisseurs.

Les patrons ne leur sont généralement pas favorables, sauf pour quelques corps de métiers. Ils reprochent, en effet, au contrat collectif de travail de favoriser le manœuvre au dépens de l'ouvrier qualifié; observation justifiée, mais dont le contrat collectif ne doit pas être rendu seul responsable. On constate, en effet, depuis la guerre, que le salaire des manœuvres s'est sensiblement rapproché de celui du compagnon (Tableau VI). Dans le tableau, ci-après, nous voyons que le coefficient d'augmentation des salaires du manœuvre est de 8, alors qu'il n'est que de 7 pour les ouvriers qualifiés, ce qui est fort regrettable car, si tout homme a droit à un salaire minimum assurant son existence, il est juste que le talent, résultat d'un travail préalable sous forme d'apprentissage, soit récompensé, et ceci, afin de ne pas voir disparaître tout effort chez l'individu.

TABLEAU VI

Salaires des ouvriers qualifiés et des manœuvres du bâtiment

	SALAIRES		
	1914	1931	Coefficient d'augmentation
Terrasier — <i>Manœuvre</i> .	0.80	6.25	7, 80
Maçon. <i>Ouvrier qualifié</i> .	0.95	6.50	6, 80
Menuisier	0.85	6.25	7, 30
Charpentier en fer	0.90	6.50	7, 20
<i>Manœuvre</i>	0.65	5.50	8, 10

1. *Les conventions collectives de Travail*. Rapport présenté au Conseil National Economique J.O., Annexe 1935 p. 1.

§ 4. *Les ouvriers étrangers.*

Les ouvriers étrangers sont très nombreux dans les différents corps de métiers du bâtiment. Certaines professions sont d'ailleurs exercées presque uniquement par eux. Il en est ainsi pour les ravaleurs, ouvriers chargés de la remise en état des façades, parmi lesquels on trouve presque exclusivement des Italiens. On les trouve nombreux aussi, parmi les plâtriers et les peintres, mais mêlés avec des Tchécoslovaques et des Polonais. On remarque quelques Portugais parmi les parqueteurs, des Italiens et des Suisses parmi les menuisiers, des Italiens encore chez les fumistes et les replanisseurs, ces derniers sont presque tous originaires de la Vallée d'Aoste.

Malgré l'absence de toute statistique indiquant la proportion des ouvriers étrangers employés dans le bâtiment, nous pouvons dire que ce sont les Italiens qui sont de beaucoup les plus nombreux ; viennent ensuite les Tchécoslovaques, les Polonais et les Suisses.

La proportion des ouvriers étrangers est limitée depuis 1898 par les décrets Millerand dans les travaux exécutés pour l'Etat et les départements, les communes et les établissements publics ; un certain pourcentage fixé par ce décret est seul autorisé. Ce pourcentage vient encore d'être réduit par un décret du 28 décembre 1934 et s'applique dorénavant à toutes les entreprises employant de la main-d'œuvre étrangère, même à celle travaillant uniquement pour les particuliers.

Ce décret a été modifié par un rectificatif inséré au *Journal officiel* du 12 janvier, pour les entreprises du groupe 19 (bâtiment). Le pourcentage s'établit actuellement comme suit :

TABLEAU VII

Proportion maximum de travailleurs étrangers

Entreprises	Régime en vigueur jusqu'au 31-12-34	Décret du 28 décembre 1934
de terrassement	Seine 25 % Seine-et-Oise 30 %	Pour les deux départements 25 % dès l'application du décret, 20 % un mois après 15 % 3 mois après.
a) de maçonnerie	Seine 15 % Seine-et-Oise 20 %	Seine, 15 % dès l'application du décret, 10 % 3 mois après. Seine-et-Oise, 20 % dès l'application du décret, 15 % 3 mois après.
b) de travaux en ciment	Seine 20 % Seine-et-Oise 25 %	Seine, 20 % dès l'application du décret, 15 % 3 mois après. Seine-et-Oise, 25 % dès l'application du décret, 20 % 3 mois après.
De serrurerie, Construction métallique et charpente en fer :		
a) de serrurerie et construction métallique.	5 % pour les 2 départements	Pour les 2 départements 5 %.
b) de charpente en fer	5 % pour les 2 départements	Pour les 2 départements 5 %.
De charpente en bois	5 % pour les 2 départements.	Pour les 2 départements 5 %.
a) de menuiserie	5 % pour les 2 départements.	Pour les 2 départements 5 %.
b) de parquets	10 % pour les 2 départements.	Pour les 2 départements 10 %.

Entreprises	Régime en vigueur jusqu'au 31-12-34	Décret du 28 décembre 1934.
a) de fumisterie du bâtiment	50 % pour les 2 départements	Pour les 2 départements 50 % dès l'application du décret 30 % 3 mois après.
b) de fumisterie industrielle	15 % pour les 2 départements.	Pour les 2 départements 15 % dès l'application du décret, 10 % 3 mois après.
De chauffage (bâtiment)	20 % dans les 2 départements.	Pour les deux départements, 20 % dès l'application du décret, 10 % 3 mois après.
De peinture	Seine 10 % Seine-et-Oise 15 %	Seine 10 % Seine-et-Oise 15 % dès l'application du décret, 10 % 3 mois après.
D'évalement	30 % pour les 2 départements.	Pour les 2 départements 30 % dès l'application du décret, 25 % 3 mois après.
De vitrerie	60 % pour les 2 départements.	Pour les 2 départements, 60 % dès l'application du décret, 50 % 3 mois après, 40 % 3 mois après.
De miroiterie	20 % pour les 2 départements.	Pour les 2 départements 20 % dès l'application du décret, 15 % 3 mois après, 10 % 3 mois après.
a) De pavage et granit :		
b) D'asphalte :		
c) De bitume de travaux publics	30 % pour les 2 départements.	Pour les 2 départements 30 % dès l'application du décret, 25 % 3 mois après, 20 % 3 mois après.
d) De béton de travaux publics		

Entreprises	Régime en vigueur jusqu'au 31-12-34	Décret du 28 décembre 1934.
De marbrerie du bâtiment et marbrerie funéraire	15% pour les 2 départements.	Pour les 2 départements 15% dès l'application du décret, 10% 6 mois après.
a) de mosaïque carrelage	20% pour les 2 départements.	Pour les 2 départements 20% dès l'application du décret, 15% 6 mois après.
b) Compagnons mosaïstes de chant. pouvant faire le sol et l'élévation, petit comp. mosaïste ne pouvant faire que le sol.	60% pour les 2 départements.	Pour les 2 départements 60% dès l'application du décret, 50%, 6 mois après.
c) Manœuvre mosaïste, Garçon carrelleur, Faïencier qualifié, Comp. carrelleur, Faïencier.	10% pour les 2 départements	Pour les 2 départements 10%.
d) Graniteurs	80% pour les 2 départements.	Pour les 2 départements 80% dès l'application du décret, 70% 6 mois après.
Entrepreneur de couverture, plomberie, canalisation sanitaire.	5% pour les 2 départements.	Pour les 2 départements 5%.
Entrepreneurs de fontaines.	5% pour les 2 départements.	Pour les 2 départements 5%.
Entrepreneurs de démolition	50% pour les 2 départements	Pour les 2 départements 50% dès l'application du décret, 40% 3 mois après. 30% 3 mois après.
Entrepreneur de carton pierre et staff	10% pour les 2 départements.	Pour les 2 départements 10%.
Entrepreneur de stuc	5% pour les 2 départements.	Pour les 2 départements 5%.
Entrepreneur d'électricité.	10% pour les 2 départements.	Pour les 2 départements 10%.

Entreprises	Régime en vigueur jusqu'au 31-12-34	Décret du 28 décembre 1934.
<i>Professions diverses</i>		
a) Coupeurs et ser- tisseurs en vitraux	5% pour les 2 dé- partements	Pour les 2 départe- ments 5%.
b) Sculpteur de bâ- timent	20% pour les 2 dé- partements	Pour les 2 départe- ments. %
c) Parquets sans joints applicateurs	20% pour les 2 dé- partements	Pour les 2 départe- ments 20% dès l'ap- plication du décret, 15% 3 mois après.
Techniciens employés dans les entreprises ci-dessus :		
dessinateurs, commis de chantiers, mé- treurs en bâtiment, ingénieurs . . .	5% pour les 2 dépar- tements.	Pour les 2 départe- ments 5%.

Mais la vérification est peu sérieuse et les ouvriers étrangers travaillent généralement sur les chantiers, en plus grand nombre que le décret ne les y autorise et ceci par suite de la difficulté pour les entrepreneurs à trouver du personnel français qualifié, notamment dans la maçonnerie et la peinture. On constate cependant, depuis la crise, un renforcement dans le contrôle, celui-ci est exercé d'ailleurs, surtout par des ouvriers français en chômage qui signalent les contraventions au décret, plutôt que par les inspecteurs du travail qui sont surchargés.

Dans les années 1928-1929 et 1930, le manque de main-d'œuvre s'est fait sérieusement sentir dans les industries du bâtiment, aussi a-t-on eu recours à de nombreux étrangers. Des entreprises ont fait venir des ouvriers d'Italie, de Pologne, de Tchécoslovaquie, beaucoup de ceux-ci ne trouvant plus de travail aujourd'hui en France, sont retournés chez eux ou vivent misérablement.

Cette question des ouvriers étrangers concurrençant

le travail français est complexe, car on ne peut laisser sans soutien des hommes que l'on a attirés chez nous par des promesses.

Nous avons ainsi passé en revue toute la question du personnel dans l'entreprise, question qui est capitale du fait de la proportion considérable de la main-d'œuvre dans les travaux.

Section III

Les industries connexes

Nous avons défini dans l'introduction ce que nous entendons par « industries connexes » ; nous voudrions maintenant pouvoir déterminer leur importance et la part du bâtiment dans leur production, mais la difficulté est grande du fait de l'impossibilité de séparer pour la plupart d'entre elles, les productions nettement influencées par les variations de la prospérité du bâtiment. Quid des industries métallurgiques, par exemple ? Comment arriver à définir avec précision ce qui, dans leur production, sera réservé aux bâtiments, aux transports ou même aux industries mécaniques. Quid de l'ameublement ? cette industrie fournissant à la fois des meubles pour les bâtiments neufs et les vieux immeubles, et le changement d'un mobilier n'entraînant pas nécessairement des travaux de bâtiment.

Ainsi, il y a une impossibilité totale à établir la part prise par le bâtiment dans ces différentes industries et cependant, cette part est certainement très importante pour plusieurs, prépondérante pour d'autres ; ainsi pour l'ameublement et la décoration, l'activité du bâtiment se répercute fortement sur leur production.

Nous ne pourrions donc donner des indications que pour les industries qui sont fournisseurs presque exclusifs de l'industrie du bâtiment, encore les résultats devront-ils

être jugés avec beaucoup de circonspection du fait que, parmi ces fournisseurs, nombreux sont ceux qui alimentent aussi les travaux publics que nous avons exclus de notre étude.

Le ciment, par exemple, sert non seulement aux usages du bâtiment, mais aussi et surtout pour les travaux publics. Il en est de même pour le bois de sapin. Au contraire, le plâtre, les briques et le chêne sont presque exclusivement employés dans les travaux du bâtiment. Les capitaux investis et le fonds de roulement des différentes entreprises de matériaux de construction s'élèvent à 5.350 millions pour toute la France, ces capitaux étant essentiellement français¹.

§ 1. *Carrières et industries connexes.*

Le tableau VIII donne une vue d'ensemble de la production de ces matériaux pour toute la France¹.

TABLEAU VIII

Production des carrières et des industries connexes

En millions de tonnes

Pierre à bâtir, pierre, sable, ardoises, argile pour briques, pierre à chaux et à plâtre.

1913	31.098	1926	33.599
1921	19.440	1927	31.239
1922	25.501	1928	32.354
1923	30.868	1929	35.650
1924	32.894	1930	38.855
1925	32.458	1931	35.708

Ce tableau indique une production de 31 milliers de tonnes en 1913, chiffre qui constitue la production moyenne et normale, le point le plus bas étant atteint en 1921 avec

1. Rapport présenté au Conseil national économique par M. Hervé DETTON ; J. O., *Annexe*, 18 juillet 1931, p. 647 et suiv.

19 milliers de tonnes et le point le plus haut en 1930 avec près de 39 millions de tonnes.

TABEAU IX¹

Matériaux de construction (en millions de tonnes)

	1913	1926	1928
Pierre de taille	2.480.000	1.270.000	1.350.000
Chaux hydraulique	2.300.000	2.302.270	2.415.715
Ciments naturels			
Ciments artificiels	2.800.000	4.441.553	5.135.042
Plâtre	1.700.000	2.100.000	2.000.000
Ardoises pour toitures ..	330.000	290.000	260.000
Briques de terre cuite			
Briques silico-calcaires ..	4.750.000	4.300.000	4.750.000
Tuiles	1.650.000	1.600.000	1.650.000
Agglomérés de toutes sortes	2.000.000	4.500.000	5.000.000
Divers $\left\{ \begin{array}{l} \text{meulières} \\ \text{moellons} \\ \text{sables et graviers} \end{array} \right.$	11.090.000	14.016.177	12.789.243
	28.100.000	34.820.000	35.350.000

Le tableau IX donne, en milliers de tonnes, la production des différents matériaux de construction pour l'ensemble de la France et pour les années 1913, 1926 et 1928.

Nous constatons une régression très nette dans la production de la pierre de taille qui passe de 2.480.000 tonnes en 1913 à 1.350.000 en 1928, par suite de l'abandon de ce mode de construction après la guerre, du fait de son prix trop élevé d'abord et des caprices de la mode ensuite.

On préfère maintenant les constructions en agglomérés de toutes sortes, aussi cette production passe-t-elle de 2.000.000 de tonnes en 1913 à 5.000.000 en 1928, soit 2 fois et demi plus.

1. Tableau communiqué par la *Fédération industrielle des matériaux de construction*.

La production de la chaux hydraulique, du plâtre, destuiles, de la brique, des meulières, moellons, sables, graviers etc... reste à peu près stationnaire quoique en légère progression. Mais l'augmentation la plus remarquable est celle du ciment qui passe de 2.800.000 tonnes en 1913 à 5.135.032 en 1928. Ce résultat est dû à l'emploi de plus en plus grand que l'on fait du ciment armé; le matériau a conquis depuis la guerre une place prépondérante dans le bâtiment et les travaux publics.

Pour toute la France, le personnel employé dans les carrières était en 1926¹, de 61.995 unités dont 60.550 hommes et 1.445 femmes (voir tableau X), dans la taille de pierres et le moulage de 40.492, dans les travaux de pierres et terres au feu de 218.324 unités dont 180.575 hommes et 37.649 femmes.

TABLEAU X
Population active totale par profession ¹

	Ensemble	Hommes	Femmes
Exploitation de forêts	58.282	55.404	2.878
<i>Carrières</i>			
Ardoisières	11.241	10.569	672
Pierres à bâtir, granit, grès et similaires	33.802	33.448	354
marbre, pierre à chaux, à plâtre, à ciment, à briques, à poterie	1.572	1.539	33
Sable, gravier, cailloux	7.451	7.276	175
	7.929	7.718	211
	61.995	60.550	1.445
Taille de pierres, moulages, mar- brerie, monuments funéraires	19.016	17.782	1.234
Taille de pierres divers	15.926	15.752	174
Moulage au plâtre, stucateurs ..	5.550	5.303	247
	40.492	38.837	1.655

1. Source : *Statistique générale de la France*, résultat du recensement de 1926.

TABEAU X
En milliers de tonnes

	Ensemble	Hommes	Femmes
Travail des pierres et terres au feu			
Chaufournerie, fabrication de chaux, plâtre, ciment... etc...	44.521	42.680	1.841
Briqueterie, tuilerie	53.179	46.532	6.647
Poterie, grès, agglomérés	14.780	12.974	1.806
Faïence et porcelaine	31.147	20.552	10.595
Verrerie, gobleterie, cristallerie, miroiterie	74.597	57.837	16.760
	218.224	180.575	37.649

§ 2. Le bois.

Le bois constitue un matériau très important pour les industries du bâtiment. Les forêts françaises sont vastes, car sur un territoire d'une superficie de 54.404.759 hectares, il y a plus de 10 millions d'hectares de bois et forêts, soit le vingtième environ de la superficie totale, se décomposant comme suit ¹ :

Etat, communes, établissements publics	3.667.258 ha.
Particuliers et forêts communales non soumises au régime forestier	6.685.428 ha.
	10.352.685 ha.

La production des bois d'œuvre qui intéresse seule le bâtiment s'élève à :

Forêts soumises au régime forestier	3.800.000 m ³ .
Forêts particulières	3.200.000 m ³ .
Soit au total	7.000.000 m ³ .

1. Rapport de M. le Conservateur des eaux et forêts, ARNOULT, 1927.

qui se répartit en 2.500.000 m³ pour les bois durs et 4.500.000 m³ pour les bois tendres.

Le personnel employé dans les exploitations de forêts et dans les scieries s'élève à 58.282 personnes, réparties dans de petites exploitations. Il existe en France des usines importantes, mais très souvent les scieurs montent de petites scieries volantes sur le lieu même de l'exploitation pour éviter les frais de transport.

La consommation annuelle des bois d'œuvre était d'environ 12 millions de m³ en 1919, on s'accorde à dire que les besoins se chiffraient avant la crise à 16 millions de m³ ¹, aussi est-il nécessaire d'avoir recours à l'importation.

La plupart des résineux, sapin, épicéa... etc... doivent être demandés en majeure partie à l'étranger. Les importations de sapins proviennent, soit de l'Europe Centrale (Autriche, Pologne, Roumanie, Tchécoslovaquie... etc...) et arrivent, en général, par voie de fer, — soit des pays nordiques (Suède, Norvège, Lithuanie, Union des Républiques Socialistes Soviétiques), et contribuent grandement à l'activité de nos ports. Voir le tableau XI n° 3, la nomenclature douanière « autres essences », qui comprend presque exclusivement des résineux. Les sapins des Vosges et du Jura sont principalement employés dans les travaux de charpente, on les utilise aussi en menuiserie et dans tous les travaux où les déformations possibles de la matière ont peu d'importance pour la perfection de l'ouvrage. Les usagers du bois, notamment les menuisiers, préfèrent employer les sapins du Nord et particulièrement ceux d'origine suédoise, qui poussent dans des régions très froides, croissent lentement, ont un grain beaucoup plus serré et par suite travaillent moins.

Si les essences résineuses indigènes constituent un faible appoint pour la construction, il n'en est pas de même pour le chêne qui est très abondant en France. On trouve des

1. Rapport de M. Honoré BARBIER au Conseil national économique, 1931.

chênes de très belle qualité dans de nombreuses régions. Les chênes de la forêt de Jupille et les chênes d'Alsace sont justement renommés. Cependant la quantité des beaux bois servant à la menuiserie de luxe et à l'ébénisterie est limitée et n'exclut pas l'importation qui s'élevait à 55.369 tonnes métriques en 1931, pour les bois équarris ou sciés. (Voir tableau XI, n° 1).

TABLEAU XI
Importations de bois

Bois de chêne, équarris ou sciés (non compris les traverses pour voies ferrées) en tonnes métriques :

N° 1	1925	....	15.250	:	1929	....	13.654
	1926	....	11.780	:	1930	....	36.349
	1927	....	9.829	:	1931	....	55.369
	1928	....	12.131	:	1932	....	27.626

Bois à construire, ronds, bruts (toutes essences)

N° 2	1925	....	137.507	:	1929	....	273.912
	1926	....	261.722	:	1930	....	344.766
	1927	....	249.176	:	1931	....	233.090
	1928	....	201.952	:	1932	....	129.551

Bois d'autres essences que le chêne et le noyer, équarris ou sciés (non compris les traverses pour voies ferrées).

N° 3	1925	....	982.238	:	1929	....	1.285.367
	1926	....	1.214.515	:	1930	....	1.470.854
	1927	....	916.649	:	1931	....	1.338.315
	1928	....	1.136.202	:	1932	....	775.154

Bois exotiques ou des îles.

N° 4	1925	....	123.810	:	1928	....	201.137
	1926	....	170.637	:	1930	....	215.334
	1927	....	162.147	:	1931	....	146.576
	1928	....	179.061	:	1932	....	94.664

Bois, planches et frises ou lames de parquet rabotées, rainées et bouvetées ¹ .					
N° 5	1925	....	2.041 :	1929	 1.916
	1926	....	1.529 :	1930	 5.749
	1927	....	1.908 :	1931	 9.922
	1928	....	1.656 :	1932	 3.630

La fabrication de parquets nécessaires à l'industrie du bâtiment s'exécute dans les ports pour les parquets sapin. Ils sont fabriqués, pour la plupart, avec des bois d'importation. On trouve cependant quelques usines dans les Vosges et dans le Jura, mais la qualité de ces bois est bien inférieure. L'importation des parquets sapin est nulle, par suite des droits élevés sur les bois ouvrés.

On trouve de nombreuses et importantes usines pour la fabrication du parquet de chêne dans toutes les régions productrices de chênes, notamment dans le centre et dans l'Est de la France. Le type de parquet généralement produit est le parquet à l'anglaise, c'est-à-dire par grandes longueurs, par opposition au parquet dit à bâtons rompus, fabrication ordinaire de l'Europe Centrale. Par suite des prix élevés et presque prohibitifs atteints par les parquets de chêne indigène, l'importation a considérablement augmenté, (voir tableau XI n° 5) passant de 1.916 tonnes métriques en 1929 à 5.749 tonnes en 1930 et à 9.922 tonnes en 1931, soit 5 fois plus. Des augmentations de tarifs douaniers et des mesures de contingentement abaissèrent ce chiffre à 3.630 tonnes en 1932.

L'industrie des bois tranchés et déroulés, s'est installée en France vers 1870. En principe tous les arbres peuvent être tranchés ou déroulés. C'est une question de dessins ou de nuances à obtenir plus facilement par l'un ou l'autre procédé selon les essences. L'unité de comptage est la feuille qui est de surface extrêmement variable. La France

1. *Annuaire international de statistique forestière de l'Institut international d'agriculture*, 1932.

produit annuellement de 25 à 30 millions de feuilles et pour la qualité, le marché français a une supériorité incontestable. L'art moderne a été très favorable à cette industrie ; les bois employés sont des bois indigènes, noyer, chêne, ou des bois coloniaux.

Le bois contreplaqué était peu connu et à peine utilisé en France avant 1914, il était importé de Russie. Pendant la guerre, quelques usines entreprirent sa fabrication en vue de fournitures à l'aéronautique. Actuellement, la France possède huit firmes principales et dix-huit d'importance moyenne, au total 26 usines. La production totale est d'environ 225 à 250 mètres cubes par jour, soit annuellement 75.000 m³, représentant approximativement 15 millions de mètres carrés et consommant à peu près 80.000 tonnes de bois.

Les ressources forestières de la France en bois d'œuvre étant tout à fait insuffisantes, c'est du côté de ses colonies qu'elle a cherché à obtenir le complément, ceci pour diminuer l'importation des pays étrangers.

Nos forêts coloniales s'étendent sur 90 millions d'hectares, près de deux fois la surface de la France. Pour des raisons d'éloignement ou de débouchés suffisants dans les pays voisins, l'Indochine, Madagascar et la Guyanne ne nous envoient que des bois précieux et de luxe. Nous ne pouvons guère importer que les bois de nos colonies d'Afrique : Gabon, Côte d'Ivoire, Cameroun, dont la superficie des forêts est évaluée à 55 millions d'hectares, sur lesquels 8 à 10 millions seulement paraissent d'une exploitation possible actuellement. Il ne faut pas établir de comparaison entre la forêt européenne et la forêt coloniale, car dans celle-ci, la densité des arbres exploitables est le plus souvent très faible et les essences très variées, ce qui complique et augmente les frais de l'exploitation. De la très grande diversité d'essences, trois seulement sont couramment exploitées. Les autres variétés très diverses représentent cependant un tonnage comparable à celui importé en acajou, environ 40.000 tonnes en 1929.

La question de l'importation des bois coloniaux a fait l'objet de nombreux et importants rapports, car les difficultés à vaincre sont considérables et d'ordres divers : exportation, main-d'œuvre, transports, embarquement, climat. La progression est cependant remarquable et pour l'essence principale « l'okoumé » les colonies sont arrivées à répondre actuellement à toutes les demandes du marché intérieur et peuvent s'orienter nettement vers les débouchés extérieurs. Le Gabon, la Côte d'Ivoire et le Cameroun qui exploitaient 190.000 tonnes en 1913, sont passés à 460.000 en 1927.

L'emploi des bois coloniaux sur notre marché est limité du fait qu'il n'existe pas de stocks de bois débités secs, stocks indispensables à la menuiserie et à l'ébénisterie, mais difficiles sinon impossibles à réaliser, vu la variété extrême des essences et leur nomenclature encore incomplète.

Pour équiper la scierie nécessaire à la constitution de ces stocks, il faudrait mettre en œuvre des capitaux importants, mais que l'on n'a pu encore constituer tant l'opération paraît aléatoire.

Ces bois sont utilisés dans la menuiserie et l'ébénisterie, mais leur emploi tend actuellement à décroître, surtout pour la décoration où l'on a tendance à les remplacer par des décorations en métal ou même par de la peinture, encore un résultat des caprices de la mode.

§ 3. *Fer, fonte, acier, etc.*

La fonte, le fer et l'acier entrent abondamment dans la construction pour la charpente, pour le béton armé, pour la quincaillerie, pour la menuiserie métallique... etc... Mais, ainsi que nous l'avons dit, il est impossible de déterminer avec précision la part qui, dans la production, est destinée au bâtiment. Le tableau suivant donne la production du minerai de fer, ainsi que celle de la fonte et de l'acier.

TABLEAU XII¹
Minerai de fer, fonte, acier

France. — Production du minerai de fer (en milliers de tonnes) :

1920	13.922
1925	35.598
1930	48.571
1931	38.476
1932	27.000

France. — Production de fonte et d'acier (en milliers de tonnes) :

	Fonte	Acier
1920	3.484	3.050
1925	8.494	7.446
1930	10.035	9.447
1931	8.217	7.809
1932	5.500	5.600

Citons encore les fabriques de peinture, fabriquant de nombreux produits nécessaires aux entrepreneurs de peinture, l'industrie de la céramique, mais remarquons comme précédemment, que le bâtiment ne constitue qu'une partie du débouché de ces usines, partie qui est cependant fort importante.

La région parisienne, telle que nous l'avons délimitée, contient un nombre très important d'industries fournisseurs du bâtiment, car la province de l'Ile de France est particulièrement riche en matériaux de construction. Les carrières de sable et de pierres de taille, les fours à chaux et à plâtre sont nombreux, les usines productrices de ciment ne sont pas éloignées, on en trouve dans la région de Mantes ; on rencontre même quelques scieries, il est vrai qu'elles sont peu importantes, les forêts ayant presque complètement disparu par suite de l'augmentation considérable de la population ; on y trouve aussi la plupart des fabriques de peinture et de vernis.

L'industrie du bâtiment de la région parisienne trouve sur place presque tous les gros matériaux entrant dans la composition d'un bâtiment.

1. Source : Annuaire international des mines et de la métallurgie.

Cette position favorisée permet des constructions solides, en bons matériaux et les immeubles de cette région sont robustes et vivent vieux aussi sont-ils enviés par d'autres régions et par de grandes capitales étrangères : par l'Allemagne où les constructions en pierre constituent l'exception et où on emploie, par ce qu'on ne peut pas faire autrement, des matériaux légers, par les Etats-Unis où l'absence de matériaux durs oblige à construire des maisons en bois, même dans les plus grandes villes, les gratte-ciel étant des constructions luxueuses et exceptionnelles.

Cette situation privilégiée de la région parisienne explique la beauté et le caractère durable de ses monuments faits en matériaux de choix et qui résistent à l'usure des années.

CHAPITRE II

LES CLIENTS

Les clients des entrepreneurs sont, soit des collectivités publiques : Etat, départements, communes, établissements publics, soit des particuliers et par là nous entendons non seulement les individus, mais aussi toutes les Sociétés.

Section I

Les Collectivités publiques

§ 1. *L'Etat.*

L'Etat, surtout à Paris, est un client important du fait de la présence du Gouvernement, du Parlement et des différents ministères, ce qui nécessite un grand nombre de bâtiments administratifs. Pendant les années 1925 et 1926, dans la seule ville de Paris, l'Etat a dépensé 300 millions en travaux neufs et 34 millions de travaux d'entretien¹.

Les travaux neufs et d'entretien sont particulièrement importants pour le Département de la Guerre, dont les établissements sont nombreux, pour le Département des Beaux-Arts, par suite des nombreux Musées et des Théâtres subventionnés et pour le Ministère de l'Instruction Publique, qui assure la construction et l'entretien des établissements scolaires et d'enseignement supérieur, de

1. Renseignements fournis par la Fédération nationale du bâtiment.

concert avec l'Université de Paris, en tant qu'établissement public.

Signalons aussi le Ministère des P.T.T. dont les travaux ont été particulièrement nombreux et importants durant ces dernières années ¹, du fait de la création ou de la transformation de nombreux bureaux de poste, dont certains ont été traités très luxueusement et des centraux téléphoniques qui ont dû être construits par suite de l'adoption du téléphone automatique. De nouveaux établissements sont actuellement créés ou à l'étude, pour l'extension des services de la radiodiffusion ; on vient aussi d'entreprendre la construction du Ministère des P.T.T. à côté de celui de la Marine marchande.

Signalons encore l'extension des services du Ministère du Travail par suite de la création des Assurances Sociales ; la transformation progressive du quartier en arrière de l'Ecole militaire, vers la place Fontenoy, qui doit devenir le futur quartier des ministères.

La région parisienne contient les châteaux de Versailles, Trianon, Saint-Germain, dont l'entretien est assuré par les Services du sous-secrétariat d'Etat aux Beaux-Arts, de

1. Dépenses effectuées par le Ministère des P.T.T. à la date du 31 décembre 1933 pour la construction ou la transformation de ses bâtiments à Paris et dans la Région Parisienne.

Constructions exécutées en vertu des lois du :

30 Juin 1923	46.454.675 francs
5 Août 1924	111.180.000 —
13 Juillet 1923	26.280.000 —
19 Décembre 1925	54.560.000 —
27 Décembre 1927	7.103.175 —
30 Décembre 1928	146.561.088 —
16 Avril 1930	85.400.000 —
31 Mars 1931	69.540.000 —
31 Mars 1932	27.000.000 —
	574.078.938

Source J.O. 1934 Annexes : *Rapport sur l'activité du Ministère des P.T.T. en 1933.*

Sans doute y a-t-il lieu de remarquer que certains crédits engagés ont servi non seulement à la construction de bâtiments mais aussi à l'achat de terrains, mais la part revenant aux seuls entrepreneurs de bâtiments n'en reste pas moins considérable.

nombreux Etablissements militaires et d'enseignement secondaire.

§ 2. *Département de la Seine, Ville de Paris,
Communes suburbaines, Assistance publique.*

La Préfecture de la Seine, par l'intermédiaire de sa direction des travaux, assure l'exécution de travaux importants pour le compte de la Ville et du département. La construction et l'entretien des Mairies, Ecoles, Bains-douches, bâtiments municipaux de toutes sortes, si nombreux à Paris sont assurés par ses soins.

Enfin, la Ville et le département ont entrepris une politique de l'habitation pour remédier à la crise aiguë du logement qui a sévi après la guerre.

Nous verrons, dans la seconde partie, que ce programme de logements était beaucoup trop vaste, qu'il a été mal conçu et mal dirigé et qu'il est l'une des principales causes de la crise sévère que traverse l'industrie du bâtiment.

Les municipalités de la région parisienne ont entrepris, elles aussi, de nombreux travaux grâce aux fonds qu'elles pouvaient se procurer par le système de la loi Loucheur et par les prêts du Crédit Foncier.

Il faut enfin, ne pas manquer d'omettre l'Assistance publique qui jouit d'un budget important et qui a construit ou modernisé dans ces dernières années de nombreux hôpitaux, dont le plus moderne et le plus vaste est le nouvel hôpital Beaujon. L'Assistance publique gère, d'ailleurs, un gros patrimoine et a fait construire à Paris un certain nombre d'immeubles à usage de commerce ou d'habitation bourgeoise qu'elle met en location.

Pendant les années 1925, 1926, 1927, la Ville de Paris a dépensé 1.880 millions en travaux neufs et 139 millions en travaux d'entretien. Ceci permet de se rendre compte de l'importance des nombreux travaux exécutés par les différentes administrations dans la région parisienne, et de leur grosse influence sur l'activité de l'industrie du bâtiment.

Section II

Les particuliers

La valeur en capital des constructions neuves faites à Paris en 1925, 1926, 1927 s'élevait à 2.880 millions¹. Parmi les particuliers qui constituent les clients du bâtiment, il faut distinguer entre l'épargnant et le spéculateur.

§ 1. *Les épargnants.*

Le placement des capitaux en immeubles constituait, avant guerre, une des formes habituelles des investissements à long terme.

On obtenait, à cette époque, dans les placements en immeubles un revenu supérieur de 1 % à celui des meilleures valeurs à revenu fixe : rentes, obligations de chemin de fer ... etc. Cependant beaucoup de personnes reculaient à la fois devant les ennuis de la gérance d'un immeuble qui sont d'ailleurs faciles à éviter en s'adressant à un administrateur, et d'autre part, devant l'aléa de vacances possibles.

A l'appui de cette affirmation, il y a lieu de remarquer que les immeubles à petits loyers étaient plus recherchés que les immeubles à gros loyers ; la vacance d'un appartement influençant beaucoup plus le revenu d'un tel immeuble et étant beaucoup plus perceptible que sur un immeuble à petits loyers.

Cependant le capitaliste hésitait souvent à faire construire une maison et se contentait d'acheter un immeuble déjà construit et loué, évitant ainsi les risques de la construction et de la location. D'autres au contraire, plus entreprenants, s'adressaient à un architecte qui, après avoir établi des plans et un devis estimatif de la dépense, traitait avec les entrepreneurs.

Aucun aléa, lorsqu'il s'agit d'un architecte et d'entrepreneurs sérieux, mais de gros risques sont possibles s'il en est

1. Renseignements fournis par la Fédération nationale du bâtiment.

autrement. L'architecte peut entraîner son client dans des dépenses supérieures à celles qui étaient initialement prévues, notamment par la pratique des travaux traités sur séries de prix et non pas à forfait. Mais même dans ce dernier cas, et bien que la jurisprudence soit absolument formelle à cet égard et n'accepte que les travaux supplémentaires commandés avec l'approbation du propriétaire, il est encore possible à un architecte peu scrupuleux d'entraîner son client bien au-delà de ses disponibilités. Il lui suffira de traiter corps d'état par corps d'état, au fur et à mesure de l'avancement des travaux. Ceux-ci une fois commencés, il n'est plus possible de les arrêter sans une perte totale et, si les estimations de l'architecte se révèlent fausses ou trop faibles, le propriétaire sera bien obligé ou d'accepter ou de tout perdre.

Enfin, des entrepreneurs peuvent fournir des matériaux de mauvaise qualité ; un accord peut même exister entre l'architecte et certains d'entre eux et c'est le propriétaire qui s'apercevra plus tard des nombreuses réparations qui deviendront nécessaires.

On s'explique, dès lors, la défiance d'un grand nombre de capitalistes peu avertis dans les questions de construction et leur préférence pour les immeubles bâtis ou les valeurs boursières. Malgré ces inconvénients, de nombreux épargnants, avant guerre, se sont révélés de grands constructeurs et il n'était pas rare de voir de petits épargnants économiser pendant toute une vie pour faire construire un immeuble sur leurs vieux jours.

Les constructions étaient d'ailleurs largement facilitées par les prêts à taux peu élevé consentis par le Sous-comptoir des entrepreneurs et par le Crédit Foncier de France.

Cette forme de placement est tombée en désuétude après la guerre, par suite des attaques continuelles contre la propriété bâtie, qui se sont traduites par de nombreuses lois d'exception sur les loyers et par la loi sur la propriété commerciale.

D'autre part, les plus-values considérables obtenues par

les placements en actions de Sociétés ont drainé l'épargne vers la Bourse. On ne cherchait plus le placement à taux rémunérateur, mais l'augmentation du capital : l'obligation était délaissée pour l'action ; il était normal qu'il en fût de même pour l'immeuble. Enfin l'écart considérable entre les loyers dans les immeubles neufs et dans les anciens immeubles maintenu artificiellement par la loi, effraie les épargnants susceptibles de construire.

§ 2. *Les spéculateurs.*

Après guerre, les clients de l'entreprise ne sont plus les mêmes. On voit apparaître de nombreuses Sociétés fondées dans un but de spéculation et la propriété par appartements, forme de propriété nouvelle pour la région parisienne, va prendre une grande extension.

Le spéculateur sur immeuble avait commencé à faire son apparition à partir de 1910. C'était alors un particulier faisant construire un immeuble pour le revendre, qui prenait à sa charge les risques inhérents à la construction que nous avons exposés plus haut, et qui percevait un bénéfice en le revendant à l'épargnant. Cette opération était possible par suite des frais peu élevés de mutation d'immeubles et du taux modéré des prêts hypothécaires consentis par le Sous-comptoir des entrepreneurs, filiale du Crédit Foncier de France. Elle avait l'avantage de permettre la construction d'immeubles par des capitalistes avertis en matière de construction ; ces immeubles une fois loués étaient ensuite placés dans le patrimoine d'autres capitalistes plus timides. Rien d'étonnant à trouver très souvent parmi ces capitalistes audacieux, les architectes et entrepreneurs de bâtiment qui sont évidemment les mieux placés pour ces sortes d'opérations.

L'immeuble était, dans la généralité des cas, construit sous le nom de son propriétaire et la Société civile seule forme de société utilisée à cette époque dans la construction

d'immeubles, était peu courante du fait de la responsabilité solidaire de ses membres.

Sociétés immobilières et propriété par étages.

Nous allons voir que le caractère du spéculateur d'après guerre a complètement changé. Tout d'abord nous constatons dès 1920, que l'individu constructeur a presque complètement disparu, du fait du prix de revient de l'immeuble de rapport qui a considérablement augmenté depuis 1914. Les organismes prêteurs sont devenus parcimonieux et les prêts sont consentis à des taux très élevés. D'autre part, nous avons signalé que le capitaliste acheteur des immeubles neufs d'avant guerre a, lui aussi, disparu, craignant les lois d'exception et dirigeant son épargne vers la spéculation boursière.

Malgré la crise du logement qui sévit déjà, la construction est peu active, ainsi qu'en font foi les indices de l'activité du bâtiment (voir tableau XV). C'est à cette époque que va naître à Paris, le propriétaire d'appartement. Cette pratique s'est surtout développée depuis la guerre de 1914, mais elle était déjà usitée depuis plusieurs siècles en Bretagne, en Normandie et dans le Dauphiné. C'est, d'ailleurs, surtout à Grenoble qu'elle était en usage¹.

Elle présente l'avantage de permettre l'accession à la propriété à un plus grand nombre d'individus et en cela son avantage social est indéniable. L'accès à la propriété attache l'habitant à son foyer, stimule l'esprit d'épargne et développe en lui le sentiment de son indépendance et de sa dignité. D'autre part, dans les moments de crise pendant lesquelles les capitaux répugnent à s'immobiliser, elle s'affirme comme un remède efficace, si toutefois cette crise des placements à long terme s'accompagne d'une crise du logement.

Cette situation fut celle des années qui ont suivi la guerre,

1. Rapport de M. CAUTRU au nom de la Commission de législation civile et criminelle de la Chambre des Députés.

ce qui explique le développement considérable de cette pratique.

Aujourd'hui, où le capital répugne encore à s'investir à long terme, mais où la crise du logement n'existe plus, la division horizontale de la propriété, c'est ainsi que l'on dénomme cette forme de propriété, se maintient dans les immeubles où elle a été instituée, mais est complètement tombée en défaveur dans les immeubles neufs.

La division d'une maison par étages peut résulter de mutations entre vifs, à titre onéreux ou gratuit. A la mort du père de famille l'immeuble peut être partagé par étages par ses héritiers ; il n'y a là rien de contraire aux dispositions de l'art. 815 du Code civil aux termes duquel : nul n'est tenu de rester dans l'indivision. Dans ces divers cas, la division par étages porte sur un immeuble construit et ne paraît présenter aucune difficulté particulière, cette forme de propriété étant, d'ailleurs, prévue par l'art. 664 du Code civil, mais c'est surtout le cas d'un immeuble à construire qui nous intéresse. On peut imaginer plusieurs hypothèses.

Les futurs propriétaires ont acquis un terrain en commun et font dresser un projet par un architecte de leur choix. Chacun paie ensuite la part de la dépense afférente au logement qui lui est attribué. Une telle opération se conçoit aisément si tous les copropriétaires disposent de sommes suffisantes pour satisfaire à leurs engagements, mais elle sera difficile à réaliser s'il doit être fait appel au crédit. Le Sous-comptoir des Entrepreneurs notamment, organisme auquel recourent souvent les propriétaires pour la construction d'immeubles, s'interdit par ses statuts des opérations de ce genre, qui ne porteraient pas sur l'ensemble des terrains et des constructions à édifier, le gage constitué sur appartements lui paraissant sans doute trop aléatoire et sa valeur de réalisation trop incertaine.

La constitution d'une Société évite ces inconvénients, puisqu'elle a une personnalité distincte de celle des associés, qu'elle possède un patrimoine propre qui est le terrain et la

construction et qu'elle permet de réaliser des emprunts gagés sur l'intégralité de l'immeuble.

Il sera donc fondé une Société anonyme ayant pour objet l'exploitation d'un immeuble, chaque actionnaire souscrivant un nombre d'actions correspondant à la valeur de l'appartement qu'il désire occuper. Ces actions sont nominatives et ne peuvent être cédées qu'en bloc. Cet appartement lui sera ensuite attribué par bail par la Société à un prix qui lui permettra le remboursement des divers frais engagés : dépenses d'entretien et intérêts hypothécaires s'il y a lieu.

Malgré l'opinion couramment répandue, l'occupant n'est pas propriétaire de son appartement comme dans le cas que nous avons précédemment cité, mais il est purement et simplement locataire de la Société d'une part, et d'autre part actionnaire de la même Société. Cette situation peut avoir des conséquences favorables, notamment la possibilité de céder son appartement, ou plus exactement ses actions, en payant simplement le droit de transfert, mais aussi des conséquences défavorables : le locataire pourra notamment être évincé de son appartement à la fin de son bail ou augmenté, la majorité déterminée par les statuts étant absolument souveraine. D'autre part, si le capital primitif n'est pas suffisant, il sera fait une augmentation de capital auquel l'actionnaire primitif sera libre de souscrire ou de ne pas souscrire, mais dans ce dernier cas et en admettant qu'il ait déjà signé son bail, il risque d'empêcher l'achèvement de l'immeuble. Le cas s'est présenté souvent et de telles Sociétés immobilières ont même été mises en faillite.

Aussi pour éviter ces graves inconvénients, plusieurs propositions de lois ont-elles été déposées tendant à favoriser la division par appartements et à régler le statut de la copropriété des immeubles divisés par appartements. La dernière en date est celle de M. Cautru, qui a fait l'objet d'un rapport très documenté par l'auteur, au nom de la Commission de législation civile et criminelle de la Chambre des Députés.

Ces Sociétés immobilières ont pris une grande extension depuis 1920 et l'entreprise en a profité. Les premières ont bien réussi en général mais celles qui se sont constituées vers 1930 ont abouti presque toutes à une véritable catastrophe, les immeubles étant souvent construits sans que toutes les actions soient intégralement libérées ou les Sociétés étant constituées à capital trop faible. D'où poursuite des entrepreneurs pour non paiement des travaux et mise en faillite ou vente forcée par le prêteur hypothécaire pour non paiement des intérêts.

Actuellement il est impossible de trouver des souscripteurs pour de telles opérations et d'ailleurs le grand nombre d'appartements vacants permet au locataire de fixer son choix à meilleur compte et sans aléa.

Les Sociétés fondées dans le but de procurer des appartements aux souscripteurs sont les plus nombreuses ; celles qui n'ont pas réussi à céder tous leurs appartements doivent se contenter de les louer, si elles le peuvent. Les appartements construits par l'initiative privée dans la décade qui a suivi la guerre sont, ou des appartements de grands luxe, ou tout au moins des appartements d'un prix élevé et ceci, parce qu'il était beaucoup plus aisé de céder des appartements à des personnes riches et possédant un capital que de s'adresser à la classe moyenne et ouvrière, incapable de rien payer, en dehors d'un loyer proportionné à ses ressources. C'est précisément la carence de cette initiative privée devant la construction des petits et moyens logements qui entraîna les pouvoirs publics à s'occuper de cette question et à entreprendre une vaste politique de l'habitation.

§ 3. *Sociétés immobilières.*

Ajoutons encore qu'à côté de ces Sociétés dont nous venons de parler, existait un certain nombre d'autres Sociétés, dont le but était de construire l'immeuble et de le conserver pour en percevoir les revenus, ou de le vendre en réalisant un bénéfice. C'est, sous la forme de Sociétés, le rôle joué par les spéculateurs individuels d'avant guerre.

Ces Sociétés étaient constituées, soit sous la forme anonyme, soit sous la forme à responsabilité limitée. La Société civile employée avant guerre a complètement disparu.

La formation de ces sociétés était due à l'obligation de se réunir pour pouvoir construire un immeuble de rapport ; étant donné son prix de revient élevé, une seule personne ne possède généralement pas le capital suffisant. Cependant, bien souvent, ces Sociétés dissimulaient en réalité la présence d'un seul propriétaire véritable, associé avec des membres de sa famille. Le but était d'éviter les investigations fiscales et d'éluder certains impôts trop lourds et devenus excessifs, comme les taxes sur les mutations entre vifs, à titre onéreux ou à titre gratuit, aussi bien que les droits de succession.

Rien de plus facile en effet que de constituer une Société anonyme qui construira l'immeuble dont tous les titres sont au porteur, qui ne sont donc astreints qu'à une taxe annuelle de transmission et que l'on pourra facilement donner à ses enfants, ou que ceux-ci trouveront à la mort de leurs parents dans un coffre familial. De plus, il est possible de vendre l'immeuble en remettant à l'acquéreur les titres de la Société, évitant ainsi les droits de mutation sur les immeubles, qui sont extrêmement élevés et qui, de ce fait, paralysent les transactions en empêchant la spéculation, courante avant guerre et que nous avons étudiée précédemment.

La Société à responsabilité limitée a été aussi employée : si les formalités de constitution sont plus simples, car elles n'exigent pas la présence de sept souscripteurs initiaux, par contre la cession des parts est soumise à un certain nombre de règles qui annihilent les avantages recherchés par les fraudeurs du fisc. Le but de ces dernières Sociétés était surtout de se soustraire aux poursuites possibles des entrepreneurs en cas de non réussite de l'affaire, voici comment :

On fonde une Société à responsabilité limitée à capital très faible : 25.000 ou 50.000 francs et l'on construit un

immeuble de 2 ou 3 millions. Si extraordinaire que cela puisse paraître, le cas a été très fréquent. On se procure en effet, l'argent nécessaire à la construction ou plus exactement aux acomptes nécessaires pour arriver à la terminaison de l'immeuble, par un prêt consenti par un organisme financier, Compagnie d'assurances, par exemple, qui avancera les fonds au fur et à mesure de l'avancement de la construction et qui prêtera jusqu'à 90 % de la valeur de l'immeuble. Une partie des fonds servira à payer le complément du prix du terrain qui n'était souvent pas payé intégralement.

A la terminaison, les entrepreneurs auront reçu 70 % de leur forfait, le marché prévoit bien 80 %, mais rien de plus facile que de les faire attendre un peu ou de leur donner des traites à plus ou moins longues échéances, si un architecte autoritaire sait imposer ses volontés.

Si l'affaire est bonne, on revend l'immeuble avec bénéfices et tout le monde est payé, si l'affaire est mauvaise et qu'une baisse survienne entre temps sur les immeubles, la Société tombe en faillite et ce sont les entrepreneurs qui en font les frais, les promoteurs de l'affaire ayant risqué le capital de la Société, soit 25.000 francs.

Certes, les entrepreneurs possèdent le privilège du constructeur prévu à l'art. 2.103 § 4 du Code civil, mais cette garantie est illusoire car ce privilège n'existe qu'à condition de l'inscrire, or la Société prêteuse a nécessairement déjà pris hypothèque, sinon la construction de l'immeuble n'aurait même pas commencé.

On voit de la sorte, comment il est possible à certains individus de construire d'importants immeubles avec des capitaux infimes en risquant de gagner gros et de perdre très peu.

Les entrepreneurs ne sont pas armés contre des aigrefins de cette envergure, car le plus souvent ils connaissent mal les lois sur les Sociétés et se fient à l'architecte qui ne risque que ses honoraires, alors que les entrepreneurs risquent leur capital.

Les entrepreneurs ont consenti des conditions qui leur laissent la marge de bénéfice habituelle et ils ne sont pas pas aperçus que, pour un gain nécessairement limité, ils peuvent subir une grosse perte.

Ces deux raisons, évasion fiscale et spéculation réalisée sur les entrepreneurs ont été la cause de la création de nombreuses Sociétés immobilières. Beaucoup ont fait faillite. La Banque de France faisant preuve de prévoyance a, dès 1929, refusé à l'escompte tous les effets des Sociétés immobilières, car ces Sociétés toujours à court de fonds donnaient souvent des traites en paiement aux entrepreneurs et ceux-ci devaient les faire escompter. D'autres ont pu se maintenir ou sont tombées entre les mains des entrepreneurs qui ont construit les immeubles, seule solution possible pour qu'ils évitent une perte totale.

A l'heure actuelle, l'entreprise s'est ressaisie, la Société immobilière est considérée comme douteuse et trouve difficilement des entrepreneurs. On tend à revenir à la méthode d'avant guerre : construction par un particulier propriétaire.

A côté de ces Sociétés, il faut citer parmi les clients du bâtiment, les Sociétés industrielles qui ont fait construire des immeubles pour leurs bureaux ou leurs exploitations. La prospérité très grande du commerce et de l'industrie a multiplié à l'extrême ce genre de constructions après guerre.

Citons encore les travaux de réparation qui font vivre un très grand nombre de petites maisons d'entreprises, mais qui sont aussi recherchées par les grandes entreprises, car ils assurent à une maison des travaux continus, alors que les travaux neufs sont très souvent discontinus : nombreux à un moment, négligeables à d'autres. Or il faut assurer à l'entreprise une marche régulière pour qu'elle puisse conserver le noyau de son personnel et couvrir les frais généraux, d'où la nécessité même pour les grandes entreprises d'avoir une clientèle d'entretien.

CHAPITRE III

LES PRODUCTEURS

Section I

Entreprises spécialisées

Les producteurs dans le bâtiment sont constitués par les entrepreneurs. Ils sont divisés en un certain nombre d'entreprises spécialisées et pour la plupart, ce sont les descendants des anciennes corporations de métiers ; nous en avons donné l'énumération au début de cet ouvrage.

Cette diversité des entreprises travaillant pour le bâtiment correspond au principe de la division du travail : une entreprise de plomberie ou de menuiserie devant, semble-t-il, être mieux placée pour consentir des conditions à son client qu'une entreprise générale.

Ce principe qui semble logique et correspond aux méthodes de l'industrie est cependant fortement battu en brèche, nous en donnerons les raisons en étudiant les causes du développement des entrepreneurs généraux.

« Les différents corps d'état » est une vieille appellation qui désigne les entreprises spécialisées du bâtiment et qui date des corporations de métiers. On était à cette époque, menuisier de son état, c'est-à-dire, que telle était sa profession. Cette expression est encore employée actuellement, mais elle a tendance à disparaître. De même on désigne couramment un ouvrier spécialisé du bâtiment par compa-

gnon — vieux vestige du compagnonnage, et on entend par là l'opposer au manœuvre.

Ces entreprises spécialisées peuvent se diviser en petites et grandes entreprises.

Les petites entreprises font exclusivement des travaux d'entretien et procèdent du travail artisanal, le patron travaillant lui-même avec un ou plusieurs compagnons. C'est un travail généralement local de réparations ou de petits travaux d'installation. Ces petits entrepreneurs participent très rarement à la construction d'un bâtiment neuf; les travaux qu'ils exécutent, avec des moyens souvent encore archaïques, sont d'un prix de revient élevé. Leurs travaux sont nécessairement chers et ne pouvant résister à la concurrence d'entreprises plus modernes, ils sont éliminés de tous les travaux neufs où l'on cherche le prix le plus bas.

Ils subsistent cependant encore très nombreux dans les différents quartiers de Paris et dans la banlieue et possèdent, une clientèle qui reste fidèle aux différents successeurs d'une même entreprise.

Cette clientèle se compose d'architectes s'occupant presque exclusivement d'entretien, ou de gérants d'immeubles. Ils bénéficient aussi de la clientèle directe du quartier, bien que les moyens de communication rapides d'aujourd'hui aient fortement diminué le quasi monopole qu'ils exerçaient autrefois autour de chez eux. Il est bien évident cependant, que devant une fuite d'eau et de graves dégâts possibles, on s'empresse de courir chez le plombier le plus proche.

Ces entrepreneurs travaillent avec deux ou trois compagnons, rarement avec plus. Nous n'avons pas pu trouver de statistique établissant le nombre de ces entreprises. Dans le tableau XIII que nous donnons ci-après sont seuls dénombrées les entreprises occupant au plus 10 ouvriers. Or, avec ce nombre d'ouvriers, nous sortons déjà du domaine de la petite entreprise; une entreprise de 10 ouvriers ne fait plus exclusivement des travaux d'entretien et exécute des travaux neufs, notamment dans la menuiserie, les parquets, la plomberie, la serrurerie. Par

contre dans la maçonnerie l'exécution de travaux neufs entraîne nécessairement un nombre d'ouvriers en général bien supérieur à 10, c'est pourquoi, nous constatons que les entreprises occupant plus de 10 ouvriers sont proportionnellement plus nombreuses dans la maçonnerie, la plâtrerie, la fumisterie.

TABLEAU XIII

**Répartition du personnel entre les entreprises.
dans la Région Parisienne**

Professions	Nombre total d'établissements		Etablissements occupant au plus 10 ouvriers		Etablissements occupant plus de 10 ouvriers	
	1921	1926	1921	1926	1921	1926
Charpente, sciage menuiserie	966	1080	739	810	217	264
Charpente en fer serrurerie	869	894	717	693	152	201
Terrassement ...	230	156	124	70	106	86
Plomberie, couverture	708	768	537	537	171	231
Maçonnerie, plâtrerie, fumisterie ...	1030	1237	646	701	384	536
Peinture et vitrerie	1306	1487	1223	1244	183	243
Terrassement, constructions en pierre	3307	3651	2456	2552	851	1099

Les grandes entreprises sont plus particulièrement destinées à l'exécution de travaux neufs, travaux qui leur sont commandés par les différents clients que nous avons énumérés dans le paragraphe précédent.

Si nous examinons le tableau de répartition du personnel entre les entreprises, nous constatons que pour tous les corps d'état le nombre des grandes entreprises est notablement plus faible que celui des petites, nous en concluons que l'industrie du bâtiment est avant tout une entreprise de

petits patrons. Parmi les grandes entreprises, ce sont celles de maçonnerie qui sont les plus nombreuses, les professions du bois viennent ensuite, puis en dernier lieu les entreprises de terrassement. Mais il faut remarquer que ces dernières entreprises sont, en général, très importantes et occupent un nombre considérable d'ouvriers.

Si nous comparons maintenant les années 1921 et 1926, nous constatons que le nombre des entreprises a augmenté d'une façon générale, sauf pour les entreprises de terrassement qui sont en régression marquée. Ce sont les entreprises de maçonnerie qui ont le plus augmenté en nombre passant de 1.030 en 1921 à 1.237 en 1926, vient ensuite la couverture plomberie, l'augmentation la plus faible étant celle des entrepreneurs de serrurerie, charpente en fer. L'emploi de plus en plus fréquent du béton armé au lieu de charpentes métalliques explique le développement considérable des entreprises de maçonnerie et la stagnation des entreprises de charpentes en fer.

Le nombre des établissements s'occupant du travail du bois a augmenté, cependant l'usage du bois dans la construction tend de plus en plus à disparaître, nous sommes donc portés à conclure que le chiffre d'affaires de ces différentes entreprises a diminué, d'une part par suite de cette constatation et d'autre part par suite du nombre plus grand d'établissements qui se partagent les affaires.

Signalons encore l'augmentation importante des entreprises de couverture plomberie qui se manifeste surtout parmi les grosses affaires qui passent de 183 en 1921 à 243 en 1926.

Le nombre total des entreprises a donc augmenté de 1921 à 1926. Aucune statistique récente ne nous permet de dire si ce mouvement a continué au cours des années suivantes, mais nous avons tout lieu de le croire étant donné la progression continue de l'activité du bâtiment signalée par ailleurs. Nous sommes même en droit de supposer qu'à partir de 1926, ce sont surtout les très grosses affaires qui se sont le

plus considérablement développées, car c'est à cette époque que va commencer à s'épanouir l'entreprise générale, nouvelle forme d'entreprise nécessitant des moyens puissants de toutes sortes, mais surtout financiers et que nous allons étudier maintenant.

Section II

Entrepreneurs généraux

On appelle « entrepreneur général » l'entrepreneur qui se charge de l'exécution totale de la construction du bâtiment, qu'il l'entreprenne à l'aide de ses propres ouvriers, ou en sous-traitant à des entreprises spécialisées.

Lorsqu'un propriétaire qui désire construire traite à forfait avec un tel entrepreneur, celui-ci lui assure la construction de son bâtiment conformément aux plans établis par son architecte, et sans qu'il lui soit nécessaire de traiter avec les entrepreneurs des divers corps d'état. L'entrepreneur général lui remettra son bâtiment « clé en mains » suivant l'expression significative communément en usage.

L'entreprise générale était peu connue avant guerre ; tous les bâtiments étaient exécutés par les entrepreneurs des divers corps d'état, sous la direction de l'architecte qui traitait séparément avec chacun d'eux. C'est après guerre qu'elle va prendre une grande extension par suite des travaux de reconstruction à exécuter dans les régions libérées.

Il s'agissait, en effet, dans la plupart des cas, de construire des maisons de peu d'importance, dont les travaux séparés par corps d'état étaient minimes et dont l'ensemble seul représentait un chiffre important.

Les honoraires de l'architecte étant perçus sur la totalité des travaux exécutés, il avait avantage à traiter avec un seul entrepreneur. Il est probable même qu'il obtenait des prix plus avantageux : l'entrepreneur général, par suite de l'ensemble des travaux qu'il entreprenait, pouvant lui consentir de meilleures conditions en évitant le plus souvent des dépla-

cements onéreux, ou en faisant exécuter par ses propres ouvriers des travaux qui auraient été confiés à un entrepreneur spécialiste pour un chiffre minime et sur lesquels celui-ci aurait dû percevoir des frais généraux importants.

L'entrepreneur général, dans les régions libérées comme pour presque tous les travaux à la campagne, correspondait à une nécessité. Mais très vite cette habitude de traiter à l'entreprise générale s'est implantée à Paris et dans la région parisienne.

Or, si on comprend son utilité dans la banlieue pour la construction des pavillons, et pour les mêmes raisons que nous venons de signaler, par contre pour Paris où la construction d'un immeuble à étages entraîne toujours une dépense très importante, ce procédé ne s'explique plus. En effet, chaque corps d'état peut trouver dans la construction de l'immeuble un chiffre d'affaires important et dès lors, étant spécialisé et mieux placé que l'entrepreneur général, l'entrepreneur spécialiste pourra consentir à son client des conditions meilleures.

Ce raisonnement qui semble logique n'a cependant pas obtenu la faveur d'un grand nombre d'architectes qui voient dans l'entreprise générale le modèle-type de la construction. Ils prétendent obtenir de meilleures conditions en traitant ainsi, opinion contestable puisque très souvent l'entrepreneur général sous-traite les travaux en percevant un bénéfice. Nous serons portés à conclure que l'architecte n'a pas fait ses demandes de prix avec assez de soin. La véritable raison est que l'entreprise générale procure aux architectes une économie appréciable en les dispensant de consulter de nombreux entrepreneurs, opération onéreuse et prenant beaucoup de temps. Il est évidemment beaucoup plus simple de traiter avec un seul entrepreneur en continuant de percevoir les frais de plans et de n'avoir à s'adresser qu'à ce même entrepreneur pour la direction du chantier. Il est douteux par contre que cette opération soit à l'avantage du client. Il est probable que si cette opération satisfait les intérêts immédiats de l'architecte, elle

va à l'encontre de ses intérêts futurs car l'entreprise générale finira par éliminer l'architecte.

L'existence d'importants travaux exécutés par les collectivités publiques, notamment par la Ville de Paris et le département de la Seine au titre de la loi Loucheur, a particulièrement favorisé le développement des entrepreneurs généraux, après la guerre. L'opinion des services de la Ville de Paris est que l'exécution est plus rapide et que les travaux coûtent moins chers¹. Exécution plus rapide sans doute, si l'architecte est incapable de conduire son chantier avec l'énergie nécessaire et de diriger les différents entrepreneurs. Quant aux prix, nous avons démontré précédemment qu'il est impossible à l'entrepreneur général de consentir de meilleures conditions que les entrepreneurs spécialistes, lorsqu'il s'agit de travaux importants.

Pour arriver à concurrencer les entrepreneurs spécialistes, les entrepreneurs généraux vont être dans l'obligation de faire appel à des tâcherons et notamment à des tâcherons étrangers, en général plus maniables, pour exécuter leurs travaux et diminuer leur prix de revient. Il en résultera très souvent des malfaçons, ces petits entrepreneurs de main-d'œuvre n'étant pas dirigés par des hommes de métier et ne cherchant qu'à exécuter un travail rapide sans se préoccuper de la perfection de l'exécution.

Le développement considérable du tâcheronnât dans le bâtiment est une des caractéristiques de l'après guerre. Il est dû en grande partie au développement de l'entreprise générale.

Le travail à tâche proprement dit peut revêtir dans la pratique trois aspects très différents² :

1^o Celui d'un accord passé avec une équipe d'ouvriers ;

1. Réponse de M. le préfet de la Seine à une question d'un conseiller.

2. Compte-rendu par M. le président de la Commission des questions économiques et fiscales du groupe des *Chambres Syndicales du Bâtiment*, sur la situation des tâcherons au point de vue fiscal et administratif.

Bulletin de la Chambre Syndicale de menuiserie et parquets, mars 1931, p. 31.

2° Celui d'un accord passé avec un chef d'équipe ou un compagnon faisant partie du personnel de l'entreprise ;

3° Celui d'une convention passée avec une personne étrangère à l'entreprise.

Dans le premier cas, il s'agit d'un ouvrier qui, avec quelques autres camarades, entreprend un travail déterminé ; ces ouvriers se répartissent dans une proportion convenue entre eux l'ensemble des sommes touchées. L'entrepreneur traite avec le mandataire de l'équipe, mais celui-ci, comme ses camarades, demeure constamment dans une situation de subordination vis-à-vis de l'entreprise. L'entrepreneur demeure le patron, les membres de l'équipe restent ses ouvriers, l'entrepreneur a tous les droits et toutes les obligations de l'employeur. C'est là, à proprement parler, ce que l'on appelle le contrat d'équipe.

Dans le second cas (accord passé avec un chef d'équipe ou un compagnon de la maison) deux hypothèses sont à envisager :

1° Le compagnon ou le chef de chantier temporairement chargé par l'entreprise d'un travail à la tâche, reste pour l'exécution de ce travail le salarié de l'entreprise, son gain et celui de ceux qui travaillent avec lui étant déterminés par l'entreprise ou sous son contrôle.

2° Ou bien, seconde hypothèse, le travail est confié par l'entreprise à ce chef de chantier pour un prix global, quitte pour lui, à payer les ouvriers placés sous ses ordres comme il l'entend, sa rémunération à lui consistant dans la différence entre les salaires payés et la somme totale qui lui est allouée.

Dans la première hypothèse le contrat qui lie le chef d'équipe à l'entreprise est un contrat de travail au boni ou si l'on préfère aux pièces, dans lequel l'entrepreneur conserve vis-à-vis du chef d'équipe et des ouvriers les responsabilités mises à la charge de l'employeur par la loi.

Dans la seconde hypothèse par contre, on se trouve en présence d'un véritable contrat de tâche, le chef d'équipe pendant l'exécution du travail qui lui est confié, devient juridiquement un entrepreneur de services devant en

principe assumer les obligations d'un véritable employeur.

Nous arrivons à la troisième forme du travail à tâche, celle de la convention passée avec une personne étrangère à l'entreprise. L'entrepreneur traite, en ce cas, pour l'exécution d'un travail déterminé ; le tâcheron embauche la main-d'œuvre qui lui convient, la paie comme il l'entend, son gain consiste, comme dans le cas précédent, dans la différence entre ses débours et la somme totale qui lui est remise.

En principe le contrat de tâche ne doit comprendre que la fourniture de services, ne comporter que de la fourniture de main-d'œuvre, mais en pratique, il y a parfois, à titre accessoire, fourniture de matériaux et de matériel.

Du fait qu'il n'existe, d'une part aucun lien de subordination entre les ouvriers du tâcheron et l'entrepreneur, que d'autre part le paiement du travail s'effectue sous la forme d'une somme globale dont la répartition est assurée comme bon l'entend par le tâcheron, on se trouve en présence d'un contrat de tâche ou de louage de services qui place le tâcheron dans la situation d'un véritable employeur.

Les entreprises générales sont très souvent des entreprises de maçonnerie qui ont étendu leurs travaux et il était normal qu'il en soit ainsi, car nous verrons plus loin que les travaux de gros œuvre entrent pour plus de 50% dans la construction des bâtiments. Cependant d'autres entreprises de charpentes en fer et en bois se sont mises à faire de l'entreprise générale.

Toutes utilisent les différents procédés de tâcheronnât que nous venons d'énoncer, les deux premiers étant particulièrement employés pour l'exécution des travaux dont l'entrepreneur général est entrepreneur spécialiste et le dernier, « convention passée avec une personne étrangère à l'entreprise », employé à la fois pour ses travaux propres et pour ceux qui ne sont pas de sa spécialité ; l'entrepreneur général se contente dans ce cas de fournir les matériaux au tâcheron. Il achètera par exemple les parquets et les fera poser par le tâcheron et fera de même pour la menuiserie

ou pour la plomberie. Il évite ainsi de sous-traiter et de payer les frais généraux de l'entrepreneur spécialiste obligé d'entretenir une maison de commerce.

Cette possibilité d'emploi des tâcherons a été grandement facilitée à l'entrepreneur général par le fait que pour la plupart des travaux du bâtiment le travail de préparation en atelier est minime comparativement à celui qui est exécuté sur place. Ainsi en est-il pour la maçonnerie, pour la plomberie, pour la peinture, où le travail est exécuté sur le « tas », expression caractéristique du bâtiment. Des ateliers sont inutiles pour ces entrepreneurs et tout au plus ont-ils besoin d'une réserve pour remiser leur matériel. Il n'y a guère que pour la menuiserie et pour quelques autres entreprises où le travail en atelier entre en ligne de compte. Encore depuis une dizaine d'années a-t-on vu naître des fabriques de menuiserie en série où il est possible à l'entrepreneur général de se fournir directement et de faire ensuite exécuter la pose par un tâcheron.

Ces diverses considérations expliquent l'extension prise par le marchandage dans le bâtiment et l'emploi d'un nombre considérable de tâcherons, surtout étrangers, qui très souvent deviennent ainsi les patrons des ouvriers français obligés de travailler sous leurs ordres.

La suppression du travail à l'heure et le développement considérable et à notre avis excessif du marchandage dans le bâtiment, constituent la marque la plus caractéristique de l'évolution du travail dans le bâtiment après la guerre.

Mais, si certaines entreprises générales font appel à des marchands, nombreuses sont celles qui sous-traitent les différents travaux aux entrepreneurs spécialistes. Elles ne font alors qu'exécuter un travail que l'architecte, maître de l'œuvre, aurait pu faire lui-même au grand bénéfice de son client. Signalons, enfin, quelques autres formes d'entreprises générales :

Certaines Sociétés uniquement financières se sont constituées, qui n'ont d'autre but que de traiter des travaux à l'entreprise générale pour les sous-traiter ensuite aux dif-

férents entrepreneurs spécialistes. Elles se contentent d'agir, en quelque sorte comme un commissionnaire et sont constituées généralement à un capital très faible par rapport au chiffre d'affaires qu'elles effectuent. Leur bénéfice provient de la différence entre le prix des travaux payés par le client et celui payé par la Société aux entrepreneurs sous-traitants. On ne comprend guère l'utilité de cet organisme parasite employé pour certains travaux de la Ville de Paris, si ce n'est pour des motifs dont nous voulons faire abstraction ici.

Citons enfin le cas de Sociétés d'entreprises générales qui assurent elles-mêmes le financement des travaux qu'elles exécutent. Ce sont d'importants organismes qui exécutent leurs travaux en partie par leur propres moyens ou qui s'adressent à des entrepreneurs spécialistes. Les entreprises générales se sont surtout développées depuis quelques années par suite de l'abandon par la Ville de Paris et le département de la Seine de la règle stricte de l'adjudication, à laquelle a été substitué le système de la concession pour de nombreux travaux.

CHAPITRE IV

VARIATION DE L'IMPORTANCE RELATIVE DES DIFFERENTS CORPS D'ETAT DANS LA CONSTRUCTION DES BATIMENTS

Il est intéressant de se demander quelle est la proportion des dépenses des divers corps d'état par rapport au prix total d'un immeuble pris à titre d'exemple. Il est évident que cette proportion ne peut être qu'approximative et variera nécessairement suivant le mode de construction et la nature des matériaux employés. Elle ne sera pas la même pour un immeuble de rapport et pour un hôtel particulier traité luxueusement. Toutefois nous obtiendrons une base très suffisante, en considérant uniquement l'immeuble de rapport ordinaire tel qu'il est construit communément à Paris.

Dans l'étude sur « La construction et l'architecture de 1880 à 1920 », publiée dans le n° du *Cinquantenaire du Génie civil*, M. Leprince Ringuet, professeur à l'Ecole centrale des Arts et Manufactures et à l'Ecole des Beaux-Arts, donne la proportion ci-après pour mille des dépenses des divers corps d'état par rapport au prix total :

Terrassement	}	530
Fondations		
Béton armé		
Maçonnerie		
Plâtre		

Couverture et terrasse .	25	}	305
Carrelage mosaïque ...	50		
Parquets sur joints			
Revêtement			
Menuiserie	130		
Serrurerie	30		
Peinture et vitrerie	70	}	165
Chauffage et eau chaude	40		
Electricité	30		
Plomberie et appareils sanitaires	70		
Ascenseurs	15		
Volets roulants	10		

Des chiffres un peu différents, mais s'appliquant à tout un ensemble de constructions ont été donnés par M. Albert Pradelle ¹.

0 /000

Terrasse	22	}	1000
Maçonnerie	410		
Serrurerie	135		
Charpente bois	23		
Couverture, plomberie .	91		
Menuiserie	83		
Parquets	45		
Chauffage-fumisterie ..	40		
Peinture	42		
Vitrerie	21		
Electricité	18		
Ascenseur	25		
Divers	45		

Notre expérience personnelle pour des immeubles de rapport, construits en béton armé, briques de remplissage, parquets en bois à l'anglaise, décoration moderne simple, pourvus du confort moderne (chauffage central, eau chaude, vidoirs à ordures, ascenseur) nous a conduit aux résultats suivants :

1. Razous, *L'entreprise française*, juillet-août 1933.

0/000		
Terrassement	30	} 510
Maçonnerie. béton armé		
Basses fondations		
Couverture	480	
Menuiserie et parquets .		140
Plomberie	50	} 80
Appareils sanitaires ...	30	
Ascenseur	25	} 95
Chauffage, service d'eau chaude	70	
Electricité	15	} 175
Rampes et fers forgés ..	20	
Persiennes en fer	10	
Peinture	80	
Vitrerie	10	
Architecte et Ingén. ...	60	
Divers	20	
		1.000

Ces différents tableaux ne coïncident pas, certains envisagent, en effet, des constructions à ossature métallique, d'autres, au contraire, du béton armé ; ils sont, cependant, tous intéressants car ils nous fixent sur l'importance de chacun des corps d'état dans la construction d'un bâtiment de rapport ordinaire à Paris.

Cette proportion a d'ailleurs varié d'une façon considérable au cours des années, mais cette variation est surtout importante depuis la guerre. Elle est due à des causes techniques ou d'hygiène et à de nouvelles conceptions architecturales.

Section I

Causes techniques

Au fur et à mesure des progrès de la science, nous avons vu naître de nouvelles entreprises, comme celles d'électricité et de chauffage central qui se sont particulièrement

développées, tout au moins en ce qui concerne cette dernière catégorie depuis la reprise de la construction en 1920.

Bien rares sont les immeubles neufs, construits de nos jours, qui ne possèdent pas le chauffage central. Tous sont pourvus de l'électricité.

Ce sont les progrès considérables accomplis depuis le début de ce siècle qui expliquent le développement pris par ces deux espèces d'entreprises.

L'emploi du ciment armé s'est surtout développé depuis la guerre et très vite on a abandonné le système de construction en maçonnerie et planchers en fer utilisé avant guerre, qui avait lui-même succédé au plancher en bois, pour le remplacer par la construction en béton armé, remplissage en maçonnerie, plancher en ciment. Il en résultait une construction plus rapide, et une économie.

Mais ces modes nouveaux de construction ont eu pour effet d'enlever beaucoup de travail aux charpentiers en bois d'abord, aux charpentiers en fer ensuite, pour le donner aux entrepreneurs de maçonnerie qui exécutent ordinairement les travaux de béton armé. Les entrepreneurs spécialistes en béton armé ont toujours été forts rares et ont de nos jours complètement disparu. Tous font aujourd'hui de la maçonnerie.

Il y a lieu de signaler que l'on a tendance à revenir, à l'heure actuelle, à la construction avec ossature métallique, remplissage en maçonnerie, ce qui va donner une vigueur nouvelle aux entreprises de serrurerie au détriment des maçons.

C'est dans la partie bois que nous trouvons les plus grandes variations. L'exemple des entrepreneurs de menuiserie et parquets est caractéristique à cet égard, car aucune entreprise n'a vu diminuer, à un degré aussi élevé, sa part dans le bâtiment.

Depuis la guerre le bois est combattu à outrance. Après avoir disparu complètement de la charpente que l'on exécute de nos jours, soit en fer, soit en béton armé, c'est

à la menuiserie que l'on s'en est pris, exécutant les croisées, les huisseries et même les portes en fer. On cherche aussi à éliminer le bois de la décoration.

Le progrès de latechnique est une des causes, mais non la seule, de ce recul du bois dans la construction car on ne savait pas faire, avant la guerre, des portes et des croisées en fer qui donnent satisfaction. Les avantages du fer sur le bois consistent dans la possibilité d'avoir de grandes ouvertures, sans une grande masse de bois intermédiaire et par suite plus de jour, ceci pour les croisées. Voici à ce sujet un passage extrait d'un catalogue d'un fabricant de croisées métalliques :

« Il est singulier de constater que dans notre temps de constructions modernes, de matériaux nets et pratiques, de simplification dans l'harmonie des détails, certains entrepreneurs alourdissent encore les vastes baies qui doivent inonder d'air et de lumière nos intérieurs, de croisées en bois, massives, incommodes, jouant à l'humidité, comme à la chaleur, pourrissant vite et fermant mal. De vieilles routines s'acharnent encore à entraver le confort, l'hygiène et l'esthétique de nos maisons ; les fenêtres sont limitées aux dimensions courantes des châssis dont les profils n'ont guère varié depuis Louis-Philippe. Un revirement heureux se produit depuis quelques années qui met au premier plan le métal et l'acier en particulier dans la fabrication moderne de l'antique menuiserie ».

Pour les portes et les huisseries, on ne voit guère l'avantage du fer, si ce n'est comme protection contre l'incendie. On reproche au bois de jouer, cependant un progrès réel a été obtenu par l'emploi des bois contreplaqués et par l'emploi des placages en général et dans tous les cas, donner du jeu à une croisée en bois ou la réparer n'est rien, alors que c'est un gros travail sur une croisée en fer.

Remarquons aussi que de très nombreux ouvrages en bois datent de plusieurs siècles, ouvrages dont beaucoup sont des chefs-d'œuvres incomparables qui ont subi les vicissitudes du temps, ne se sont pas « pourris » qui, au

contraire sont en parfait état de conservation et font l'admiration de tous ceux qui ont le moindre sentiment artistique ¹.

Enfin le fer n'est pas à l'abri de la dilatation sous l'influence des variations de la température et l'on risque, ou de ne pouvoir ouvrir sa fenêtre, ou d'être insuffisamment clos.

Les parquets en bois, et en chêne notamment, cependant si jolis et décorant si bien nos intérieurs, ont été attaqués par les ennemis du bois. On leur a reproché les joints qu'ils laissent subsister et dans lesquels s'accumulent des poussières et on a voulu les remplacer par des dallages magnésiens dits « parquets sans joints », une découverte de la technique d'après guerre. Ces parquets ont été posés dans de nombreux immeubles, mais devant les résultats obtenus et les nombreux déboires qu'ils ont donnés, ils sont presque abandonnés de nos jours. On a tendance à les remplacer dans les immeubles à usage de bureaux par du linoléum. Pour les immeubles d'habitation on paraît être revenu aux parquets de chêne.

Cette nouvelle technique avait donné naissance à des entrepreneurs spécialistes de parquets sans joints, il en était résulté que de nombreux travaux de parquets avaient été enlevés aux entrepreneurs de parquets en bois, qui voyaient ainsi leur chiffre d'affaires diminuer.

Citons encore les entreprises de fumisterie dont la part dans le bâtiment a bien diminué depuis les progrès du chauffage central. Dans de nombreux immeubles aujourd'hui, on ne met plus de cheminées, la cuisine est faite au gaz ou à l'électricité. Il ne reste plus aux entreprises de fumisterie que les travaux de réparation des anciennes cheminées.

1. Lettre de M. le président de la Chambre syndicale de menuiserie et parquets de Paris et du département de la Seine à M. le président du Groupe des Chambres syndicales du bâtiment, *Bulletin de la Chambre syndicale des Entrepreneurs de menuiserie et parquets*, mai 1934, p. 17.

Section II

Causes d'hygiène

Le développement de l'hygiène n'a pas été étranger à l'extension des affaires de certaines entreprises et à leur part, toujours plus grande, dans le bâtiment.

Citons à cet égard la plomberie, peu développée au siècle dernier où l'on a connu successivement le porteur d'eau, puis l'eau au rez-de-chaussée des immeubles, le plomb dans les escaliers, enfin l'eau à chaque étage et dans les cuisines. De nombreux immeubles à Paris et qui ne sont pas encore très vieux, portent la plaque « eau à tous les étages » attestant ainsi qu'il y a peu d'années, on considérait ce progrès comme un luxe.

Nous en sommes aujourd'hui à la salle de bains dans presque tous les appartements des immeubles neufs ; on peut s'imaginer, dès lors, l'extension prise par les entreprises de plomberie.

Citons encore, toujours pour la plomberie et dans le domaine de l'hygiène, les cabinets d'aisance devenus luxueux aujourd'hui. Le temps n'est cependant pas loin où l'on utilisait la cour, puis les cabinets communs dans l'escalier.

Le vidoir à ordures qui évite aux ménagères le transport de leurs boîtes à ordures au rez-de-chaussée est un des derniers perfectionnements, il est exécuté par des entrepreneurs spécialistes.

Il nous faut aussi mentionner le conditionnement de l'air des locaux, qui assure un air frais et renouvelé à une température toujours égale. Ce dernier progrès qui a pris une grande extension aux Etats-Unis où tout ce qui peut favoriser l'hygiène est recherché, vient seulement de faire son apparition en France. Il est installé par les entreprises de chauffage qui voient ainsi un nouveau débouché offert à leur activité et leur part augmenter dans le bâtiment.

Section III

Nouvelles conceptions architecturales

Les conceptions modernes de l'architecture inspirées de l'Ecole de Munich et qui avaient fait leur apparition très timidement avant la guerre, le théâtre des Champs-Élysées est à Paris l'exemple à peu près unique de cette architecture avant 1914, ont modifié profondément, la part des différentes entreprises dans la construction des bâtiments.

Le style moderne se caractérise, en effet, par l'absence d'ornements, contrairement au style classique où les moulures et sculptures sont très employées et au style 1900, ce style moderne d'avant guerre, à la décoration lourde et chargée.

Il n'entre pas dans le cadre de notre étude d'admirer ou de critiquer le style moderne, nous ne pouvons que constater le fait de son existence et de son développement considérable. Ses répercussions sur l'industrie du bâtiment sont très importantes.

Tout d'abord, l'absence des sculptures a fait presque complètement disparaître un métier ordinairement exercé par des artisans habiles et dont la disparition est regrettable.

Les staffeurs se sont trouvés très touchés et bien que le staff soit encore quelque peu employé dans la décoration moderne, son usage ne peut être comparé à celui qu'on en faisait avant guerre où tous les appartements possédaient des corniches et des rosaces. On se contente maintenant d'une simple gorge, encore dans bien des cas est-elle exécutée en plâtre par le maçon.

Les entrepreneurs de menuiserie ont vu leur importance considérablement diminuer, du fait de cette nouvelle mode architecturale. L'absence des moulures dans la décoration des appartements leur a causé un gros préjudice et pour se mettre au goût du jour, ils ont dû employer de plus en

plus les placages, uniquement utilisés en ébénisterie avant la guerre.

Le style moderne voit dans le bois un matériau désuet, démodé et dont il faut le plus possible proscrire l'usage, aussi les architectes s'ingénient-ils de plus en plus à substituer tous les ouvrages en bois à des produits de remplacement : Fer pour les menuiseries, dallages magnésiens, linoléum pour les parquets, lambris en tôle imitant le bois obtenus par un procédé photographique ... etc.

Toute découverte nouvelle susceptible de remplacer le bois est acceptée d'emblée par les apôtres de l'art moderne, qui se préoccupent fort peu de connaître la durée et la qualité des nouveaux produits qu'ils emploient et ne cherchent qu'à faire disparaître ce matériau honni et couvert de défauts pour un esprit vraiment moderne.

Pourquoi cette hostilité envers une matière qui a fait ses preuves au cours des siècles et qui n'a cessé d'être employée en très grandes quantités jusqu'à une époque récente ? A notre avis, la principale raison réside dans le prix de revient. L'art moderne est un style bon marché, il évite les ornements et la décoration parce que cela coûte cher. Il était normal que les néophytes de cet art recherchent des matériaux peu coûteux, et c'est ce qui explique l'emploi de tous les produits de remplacement du bois qui sont en général moins chers.

Ajoutons à cela une protection douanière excessive se traduisant par des droits de douane très élevés et l'application de contingentements qui entravent l'importation, limitent la concurrence et obligent les consommateurs à payer les bois, notamment ceux de sapin, huit fois le prix d'avant guerre.

Si par ailleurs on examine le diagramme des prix établis avec beaucoup de soins par la Société centrale des architectes pour toutes les industries du bâtiment, on s'aperçoit que les courbes des prix de la charpente et de la menuiserie restent très élevées, alors que celles de leurs rivaux immédiats, le fer et le ciment, sont très basses.

Le rapport des prix des années 1913 à 1932, qui varie pour les métaux de 3 1/2 à 4 s'élève pour le bois de 7 à 8, c'est-à-dire exactement au double¹.

Voici d'ailleurs à titre d'exemple les droits de douane supportés par les sapins de Suède ou Finlande de 0,034 (art. 128 bis, épaisseur 0,02 à 0,035 inclus) tarif minimum :

		Débours
Achat F.O.B. I Std. Rouge	1.000	1.000
Fret de mer L : 2	180	180
	1.180	
Surtaxe de change à 15 %. Droits de douane	177	
par Std $\left(\frac{4m^3 672 \times 560 \text{ kg}}{100} \right)$		
X 18	470.88	
Débarquement	45.	45
Péages locaux à { 0,75 %	1.96	
Statistique { 0,90 %	2.36	
	1.877.20	
Taxe à 4 % ad valorem	75.08	
Droit de permis	3.00	
Timbre sur connaissance	mémoire	
Timbre administratif à 0.20	1.00	
	1.956.28	1.225
Total des débours	1.956.28	
Valeur à quai dédouané	1.225.00	
En déduction, débours		
	731.28	
Total des droits liquidés		
D'où une proportion de 73,12 % de l'achat F.O.B.		

Ces chiffres se passent de tout commentaire et placent les industries travaillant le bois dans une situation d'in-

1. Requête à M. le Ministre du Commerce et de l'Industrie par les Présidents des Chambres syndicales de charpentes, menuiserie, parquets, ameublement de Paris, installateurs de magasins, tapissiers, décorateurs, *Bulletin de la Chambre syndicale de menuiserie et parquets*, décembre 1932, p. 24.

fériorité irrémédiable vis-à-vis des matériaux de remplacement dont les cours ont tendance à baisser, alors que l'on cherche à maintenir les cours des produit ligneux. Cette situation se traduit par l'élimination de plus en plus rapide et sévère de tous les ouvrages en bois et par voie de conséquence, la mise en chômage de nouvelles fractions de la main-d'œuvre professionnelle et la disparition des ateliers et entreprises utilisant ces matériaux.

Ajoutons d'ailleurs que ces mesures n'obtiennent même pas le résultat cherché et ne parviennent pas à relever le cours des produits indigènes qui sont pour la plupart inemployables dans les entreprises travaillant le bois. Les sapins de pays ne sont, en effet, presque plus employés dans les travaux de menuiserie et décoration ; on leur préfère le sapin de Scandinavie qui possède des qualités supérieures. Enfin, la production française en sapin est infime par rapport à la consommation. Devant de tels faits, comment s'étonner de l'essor du fer et du recul du bois.

Le bois jouit en France d'une protection considérable, car les principaux propriétaires des domaines forestiers sont l'Etat et les communes. Les ventes de coupe sont pour de nombreuses communes une des principales recettes de leur budget, aussi n'y a-t-il pas lieu de s'étonner que des protections politiques puissantes s'exercent toujours en faveur du bois. Le Sénat notamment, qui est le représentant des communes, exerce une attention vigilante sur cette matière et examine avec soin tous les traités commerciaux susceptibles d'entraîner une importation de bois en France. On s'en est aperçu, récemment, dans le traité commercial avec l'Autriche¹.

Toutes ces mesures ont fait du bois une marchandise relativement précieuse dont on hésite à se servir dans la

1. Une réunion des maires des communes forestières des départements vosgiens tenue en août 1935, a menacé le gouvernement de démission collective si les droits de douane sur les bois n'étaient pas relevés, et les autorisations d'importation réduites.

construction et la considération de prix, plus encore que la mode et les conceptions architecturales nouvelles, constitue la véritable raison de la régression du bois dans la construction en France.

Des pays qui sont à l'avant-garde de l'art moderne, comme les Etats-Unis et l'Allemagne où les usines métallurgiques sont plus développées que chez nous, ne répugnent pas à employer le bois dans la construction de leurs immeubles. C'est là une preuve des qualités qu'ils lui reconnaissent et de sa supériorité sur les métaux dans de nombreux usages.

Mais il est un fait que nous sommes obligés de constater en France : l'art moderne a fait reculer le bois dans la construction, plongeant dans le marasme toutes les industries qui travaillent cette matière. C'est à ce style que nous devons la disparition des artisans sur pierre et sur bois, ouvriers d'art qui pendant longtemps ont fait la renommée de notre pays et dont la délicatesse et l'habileté faisaient l'admiration de l'étranger.

Nous nous contenterons d'exprimer la crainte qu'un art aussi révolutionnaire, qui a bouleversé les professions du bâtiment et réduit en chômage ses plus habiles artisans ne soit jugé sévèrement par l'histoire et qu'il ne tombe dans un avenir prochain au rang des styles Louis-Philippe, 1880 et 1900, si décriés par nos artistes modernes.

CHAPITRE V

LE CREDIT A L'ENTREPRISE

Dans toute industrie le problème du crédit est d'une grande importance et l'industrie du bâtiment n'y échappe pas. Le problème du crédit prend même une importance particulière pour l'industrie du bâtiment car il se présente sous un double aspect : crédit aux entrepreneurs de construction, crédit aux particuliers, aux Sociétés, aux collectivités qui veulent faire construire. Nous réservons ce chapitre à l'étude du crédit à l'entreprise, consacrant au chapitre suivant l'étude du crédit à la construction.

Nous montrerons dans ce chapitre :

- 1° la nécessité du crédit à l'entreprise,
- 2° quelles sont les banques spécialisées dans le crédit à l'entreprise.

Section I

Nécessité du crédit à l'entreprise

Dans notre étude sur les capitaux investis dans les entreprises du bâtiment nous avons estimé que le capital roulait deux fois en une année. C'est le cas d'une entreprise bien assise, travaillant avec son seul capital et ne faisant pas appel à des capitaux extérieurs, mais ce n'est pas le cas

d'un grand nombre d'entreprises à capital insuffisant et qui doivent avoir recours aux banques.

Les fonds dont elles ont besoin leur sont fournis de la manière suivante :

Tout d'abord, par tous les moyens ordinaires des banques. Toute banque peut consentir aux clients possédant un compte-courant des ouvertures de crédit dont le taux est variable suivant la nature de la garantie offerte. Ces opérations peuvent être consenties sur le crédit personnel ou sur garanties diverses. Ainsi des banques peuvent faire aux entrepreneurs des avances sur titres ; la Banque de France est la plus importante mais elle ne prête que sur un certain nombre de valeurs, réparties en huit groupes ¹ :

1° *Effets publics*, (rentes françaises, bons ou obligations du Trésor).

2° *Les bons et obligations de la Défense nationale.*

3° *Les bons et obligations du Crédit national pour faciliter la réparation des dommages causés par la guerre.*

4° *Les actions, actions de jouissance, annuités, délégations, bons et obligations de Chemins de fer.*

5° *Les obligations communales et foncières du Crédit Foncier de France.*

6° *Les emprunts des départements.*

7° *Les emprunts des villes.*

8° *Les emprunts des Chambres de commerce.*

La quotité des prêts est fixée à 80 % de la valeur des titres d'après la dernière cote de la Bourse de Paris. Cette proportion ne s'applique pas aux actions de capital ou de jouissance des Compagnies de Chemins de fer, pour lesquelles la quotité est réduite à 50 %.

Une banque particulière, banque de dépôts ou d'affaires, dont les statuts sont plus libéraux, acceptera en garantie certaines valeurs de premier ordre qui ne sont pas acceptées en garantie d'avances par la Banque de France. Cette même banque fera l'escompte du papier commercial et le réescomptera à la Banque de France, si elle a besoin de fonds,

1. C. LEBEAU, *La Banque de France.*

puisque l'effet présenté ou réescompté portera alors les trois signatures obligeant trois personnes notoirement solvables ; son échéance ne devra pas excéder trois mois.

Cette dernière opération est très peu employée par les entrepreneurs de bâtiment. En effet leurs clients sont en général des particuliers n'acceptant pour ainsi dire jamais de traites commerciales.

Ce mode de règlement n'aura lieu que lorsque le client est lui-même commerçant, mais c'est là une exception et l'entrepreneur, en général, aura peu de papier à présenter à l'escompte des banques. On voit par là qu'il a plus de difficultés à trouver du crédit qu'un autre industriel qui se procure des fonds par une traite tirée sur son client et qui bien souvent s'est même fait verser un acompte en prenant la commande, comme il est d'usage dans l'industrie mécanique notamment.

L'entrepreneur de bâtiment est dans une situation singulièrement difficile : il est dans l'obligation de consentir, en vertu d'usages anciens, de longs délais de paiement à son client. Dans la moyenne des cas, le paiement des travaux neufs s'effectue de la façon suivante : 80% courant des travaux, 10% à la réception provisoire, 10% un an après, mais très souvent les délais sont encore plus défavorables et dans tous les cas ils se révèlent dans la pratique beaucoup plus longs, les architectes faisant bien souvent traîner à plaisir les réceptions provisoires et définitives pour faciliter le règlement des travaux à leurs clients. Il n'est pas rare de voir des travaux réglés définitivement deux et même trois ans après la réception provisoire, nous pourrions en citer qui ont duré huit ans et ceci même lorsqu'il s'agit de travaux exécutés pour des collectivités publiques¹. L'Etat, la Ville de Paris opèrent très souvent de cette manière. Que peut l'entrepreneur ?

1. D'après le cahier des charges, les travaux exécutés pour l'Exposition des Arts et Techniques de 1937 seront réglés suivant les disponibilités du budget !

Le Département de la Guerre passe des marchés de travaux avec paiement par obligations trentenaires.

Certes son contrat prévoit des délais de paiement avec des dates bien précisées mais comment peut-il en obtenir l'exécution ? Une action judiciaire sera longue, plus longue certainement que le délai après lequel son client se décidera à payer et, conséquence plus grave, celui-ci n'invoquera-t-il pas le prétexte des malfaçons, si faciles à trouver dans le bâtiment et moyen si dangereux aux mains d'un débiteur peu scrupuleux.

L'entrepreneur de bâtiment ne devrait être qu'un industriel fournissant matière première et main-d'œuvre, il est de plus un banquier. C'est bien souvent en grande partie, avec son argent que l'immeuble est construit par son client. Celui-ci compte sur des règlements lointains pour boucler financièrement son affaire. Il n'a pas les capitaux suffisants pour construire, il les demande à ses entrepreneurs et le plus extraordinaire, c'est qu'il les trouve.

Cette pratique condamnable est tellement ancrée dans les habitudes de l'entreprise qu'on doit renoncer à l'en extirper et cependant combien est-elle préjudiciable à cette profession : des industriels peu avertis, transformés en banquiers, prêtant leur argent à des conditions et pour des garanties qu'aucune banque ne voudrait accepter, ne sont-ils pas des victimes toutes trouvées pour les faiseurs et les escrocs ? — Et même, lorsque l'opération est saine, que le client est sûr, combien d'entrepreneurs ont-ils compté la perte d'intérêts qu'ils subissent du fait des règlements différés. La situation de l'entrepreneur est encore plus désastreuse quand il s'agit de travaux d'entretien dont le règlement est laissé au bon vouloir de l'architecte et dont le solde n'est bien souvent payé qu'au bout de longues années.

Comment s'étonner dans ces conditions que le capital circulant d'une entreprise soit nécessairement considérable par rapport à son chiffre d'affaires ; il lui faudra traîner chaque année dans son bilan des créances à recouvrer considérables et qu'il lui sera même difficile d'évaluer avec précision, du fait des règlements imprévisibles que pourront lui faire subir les différents architectes.

S'il se laisse aller à des améliorations de son outillage, à des frais généraux, il devra prendre le plus grand soin de conserver toujours une très grande liquidité à son affaire et ne pas abuser des capitaux fixes qui devront toujours être très faibles par rapport aux capitaux circulants.

Section II

Les banques spécialisées

Comment l'entrepreneur demandeur de capitaux pourrait-il obtenir du crédit, en dehors de l'avance sur titres qui nécessite une fortune personnelle et de l'escompte de papier commercial, puisqu'il n'en reçoit pas ?

Le crédit à l'entreprise est consenti par des banques spécialisées et n'entre pas, ou fort peu, dans les opérations des grandes banques. La raison principale est que l'opération de crédit sera surtout fondée sur le crédit personnel de l'entrepreneur du fait de la difficulté qu'on éprouve à s'y reconnaître dans un bilan d'entrepreneur, spécialement en ce qui concerne les créances à recouvrer. C'est donc en premier lieu sa notoriété sur la place et surtout parmi ses confrères qui assurera le crédit de l'entrepreneur demandeur de capitaux, les banques spécialisées étant en général administrées par des entrepreneurs de bâtiment.

La deuxième condition sera celle des garanties à donner à la banque. L'absence de papier commercial ne facilite pas la question et force est donc de se rabattre sur d'autres garanties qui sont peu utilisées par les banques ordinaires.

La banque spécialisée dans le bâtiment peut consentir des ouvertures de crédit en compte-courant, en prenant comme garantie l'aval solidaire d'une ou plusieurs personnes connues. Cette opération consiste à augmenter le crédit personnel du bénéficiaire par l'adjonction du crédit personnel d'autres personnes. Elle est difficile à réaliser : peu de personnes consentant à s'engager pour d'autres.

La banque consent également des opérations de crédit en compte-courant, garanties par une hypothèque sur immeubles ou terrains. Opération plus facile certes, mais qui entraîne les frais élevés de constitution d'hypothèque et de mainlevée, et nécessite la possession d'immeubles, crédit qui ne s'adresse donc qu'à des entrepreneurs importants, mais qui ne peut être utilisé par la petite entreprise. Et cependant l'entrepreneur aura bien souvent besoin de mobiliser ses créances du fait du délai très long des règlements. Si le client est un particulier, l'opération sera très difficile et refusée par la grande majorité des banques, seule la mobilisation de créances sur les administrations est, généralement, possible : Ministères, Compagnies de Chemin de fer, communes, grosses Sociétés etc..., dont le crédit est indiscutable.

Cette opération d'un ordre particulier permet à l'entrepreneur de toucher une grosse partie des sommes qui lui sont dues, dès qu'il a rempli les formalités qui sont nécessaires. De cette façon, l'entrepreneur n'est pas à la merci d'un retard imprévu dans les paiements comme cela arrive très souvent.

L'opération se fait sur certification de sommes dues ou sur mandat, suivant le crédit de l'entrepreneur et d'après un pourcentage déterminé.

Mécanisme des opérations d'avances pratiquées par les banques spécialisées :

Voici d'ailleurs le mécanisme des opérations d'avances pratiquées par les banques spécialisées¹.

Par acte sous-seing privé la banque ouvre un crédit de banque en compte-courant d'une somme déterminée¹.

1^o Ce crédit consistera dans l'escompte par la banque au client, au fur et à mesure des besoins, ou à des tiers, des effets de commerce ayant deux signatures, (celle du crédité figurant à la souscription ou à l'endos) à 90 jours au plus

1. Extrait des conditions de la Banque de l'Entreprise.

et payable dans Paris, le tout à la volonté de la banque qui pourra toujours refuser ceux de ces effets primitivement souscrits ou en renouvellement, qui ne lui conviendraient pas, comme aussi et par exception dans des avances sur simples reçus en compte-courant.

2° Aucune avance ne pourra être demandée à la banque sans la remise préalable par le crédit, au moins huit jours d'avance :

1° d'effets souscrits comme il vient d'être dit ;

2° de certificats émanant des architectes ou ingénieurs compétents ou de toute autre personne désignée par la banque, chargée de la direction, de la surveillance des travaux ou de la gestion des opérations relatives au crédit accordé, indiquant l'importance des sommes dues et justifiant que les dites sommes dues ne sont affectées d'aucun privilège.

3° Dans aucun cas la banque n'avancera, que si elle le juge convenable et sans pouvoir y être astreinte, plus de 70% du montant total des certificats constatant les travaux exécutés.

Mais, on voit qu'il faut nécessairement que le client accepte une traite, ce qui sera très difficile à obtenir à moins que cela ne fasse l'objet d'une convention préalable. C'est une opération peu courante et qui consiste pour le client à se servir du crédit de l'entrepreneur pour obtenir des fonds à bon compte pour la construction de l'immeuble. Opération très dangereuse pour l'entrepreneur et qu'il devra refuser, la banque ayant d'ailleurs soin de se faire donner une autre garantie, constitution d'une hypothèque sur le terrain ou l'immeuble ou cession de la créance. Les traites sont évidemment renouvelables pendant un temps déterminé.

Cette opération entraînera les frais de constitution d'hypothèques qui sont d'environ 4% ou les frais de cession de créance qui sont de 1,50%.

De toutes façons l'opération sera très onéreuse, frais de cession ou d'hypothèques, timbres sur traites, intérêts et commission de banque, frais de renouvellement des traites,

tout ceci forme un chiffre important, variable du reste suivant le taux d'escompte du marché.

Dans le cas d'une administration publique, la cession transport de la créance sera effectuée à titre de garantie, et les sommes avancées par la banque portées en compte-courant ; il ne peut être question de traites dans ce cas, une administration publique n'acceptant pas de papier commercial. C'est surtout cette dernière opération qui est d'une pratique courante ; elle facilite beaucoup la trésorerie des entreprises travaillant pour les administrations publiques, mais les règlements sont en général si longs que tout le bénéfice de l'entrepreneur est absorbé par les intérêts qu'il doit payer à la banque.

La banque rend encore un service important à l'entrepreneur. On sait que les administrations exigent pour les soumissions de travaux des cautionnements provisoires et définitifs. La banque évitera à ses clients les immobilisations provoquées par les dépôts d'espèces ou de titres en se portant caution auprès des administrations qui ont substitué à l'ancien dépôt de titres le système de la caution bancaire. Si ces administrations n'ont pas adopté le système de la caution bancaire, elle effectuera de ses deniers, pour le compte de ses clients, le dépôt des cautionnements provisoires ou définitifs.

On voit par cet exposé qu'une entreprise du bâtiment peut se procurer du crédit auprès des banques, crédit qui viendra suppléer son capital très souvent insuffisant.

Cependant l'expérience prouve que les bénéfices de l'entreprise ne sont pas suffisants pour qu'elle ait recours aux banques et la majorité des maisons qui sont forcées d'emprunter pour assurer l'extension des affaires qu'elles ont traitées obtiennent rarement un bon résultat.

L'entreprise saine, sérieuse, vit avec son capital, fait des affaires en rapport, gagne en général peu, mais n'est pas soumise aux fluctuations dangereuses des autres et n'est pas à la merci de quelques gros clients insolvables qui démolissent toute la combinaison laborieusement échafaudée.

Quelle est l'importance des crédits bancaires mis ainsi à la disposition des entreprises, capitaux qui viennent s'ajouter au capital propre des entreprises ? Il est impossible de les chiffrer, on en aura cependant une idée approximative en se rapportant au bilan d'une banque spécialisée, la Banque Corporative du Bâtiment et des Travaux publics dont les bilans donnent les indications suivantes sur les avances consenties.

Bilan au 31 décembre 1931.

Avances sur garanties diverses.

Comptes-courants divers	6.475.658.44	{ 30.782.245.14
Effets à recevoir	24.306.586.70	

Les comptes-courants créditeurs s'élevaient à cette même date à 163.789.023.

Bilan au 31 décembre 1934.

Avances sur garanties diverses :

Comptes-courants divers	9.659.779.70	{ 29.202.607.70
Effets à recevoir	19.542.828.00	

Les comptes-courants créditeurs s'élevaient à cette même date à 142.567.891.

On voit que les banques, même spécialisées, sont fort parcimonieuses dans l'octroi de tels crédits et qu'elles préfèrent d'autres placements plus sûrs et plus facilement mobilisables.

Ces crédits doivent donc être considérés comme peu importants, aussi la plupart des entreprises doivent elles assurer leurs fonds de roulement avec leur seul capital.

Les principales banques spécialisées dans de telles opérations sont :

La Banque Corporative du Bâtiment et des Travaux publics.

La Banque de l'Entreprise.

La Caisse de la rue de Louvois.

La Société auxiliaire de Gestion et d'avances.

Cependant à côté de ces banques qui s'occupent des avances spéciales que nous avons énumérées mais principalement d'avances sur marchés administratifs, toutes les

grandes banques font l'escompte du papier commercial, des avances sur titres et se portent caution auprès des administrations publiques pour les marchés de travaux. Leurs conditions sont certes, plus sévères, mais les crédits consentis par les banques spécialisées sur d'autres garanties sont si infimes, si difficiles à obtenir et si onéreux que nombreux sont les entrepreneurs qui préfèrent rester clients de grandes banques solides et sûres et ne faire d'affaires qu'en rapport avec le capital dont ils disposent.

CHAPITRE VI

LES ORGANISMES DE CREDIT A LA CONSTRUCTION

L'activité de l'industrie du bâtiment dépend évidemment du nombre et de l'importance des constructions prévues, mais pour pouvoir construire il faut avoir du crédit et l'essor de cette industrie dépend des plus ou moins grandes facilités de crédit que trouvera celui qui veut faire construire : particulier, société ou collectivité.

Ce crédit sera forcément un crédit à très long terme, car l'opération de construction est longue par elle-même, et son dénouement, qu'il soit spéculatif comme dans le cas de la revente de l'immeuble, ou qu'il consiste dans le remboursement du prêt par amortissement successif sur les revenus de l'immeuble, sera forcément à assez lointaine échéance.

Ce crédit ne peut donc être comparé au crédit commercial courant, même à long terme, qui ne saurait atteindre une durée aussi longue. Le crédit pour construire se maintient entre les limites de 3 à 75 ans, alors que le crédit commercial, même à très long terme, excède rarement 5 ans, sa durée moyenne étant même infiniment moindre.

Le constructeur a besoin de capitaux pour régler ses entrepreneurs, il apportera les capitaux, soit en totalité par lui-même, soit en général pour partie seulement, empruntant le complément à un organisme de crédit. Or ce crédit,

par sa longueur même, ne saurait être un crédit personnel, il ne peut s'agir que de crédit réel et l'étude du crédit à la construction conduit nécessairement à l'étude du crédit hypothécaire.

La construction d'un immeuble est, soit une opération spéculative dans laquelle le capitaliste espère un gain par la revente de l'immeuble, soit une opération de placement. Mais avant de choisir son mode de placement, le capitaliste envisagera toutes les conséquences de sa détermination : taux d'intérêt qu'il peut obtenir de son argent, possibilité d'emprunt pour construire, enfin possibilité de mobilisation ultérieure de son capital. Ces trois facteurs entreront en ligne de compte dans sa décision et plus la possibilité d'emprunt sera grande et le taux faible, plus le capitaliste sera incité à construire.

Les organismes qui font du crédit à la construction peuvent être classés en deux catégories :

- 1° ceux qui font du crédit l'immeuble étant achevé,
- 2° ceux qui font du crédit durant le cours de la construction.

Les seconds intéressent au plus haut chef l'entreprise, puisque c'est grâce à eux que le propriétaire va pouvoir construire son immeuble. Les premiers cependant ne sont pas moins nécessaires car ils vont faciliter la consolidation du prêt initial, ou permettre au propriétaire de se procurer des fonds pour construire, en hypothéquant un autre de ses immeubles. On voit donc que ces deux sortes d'organismes se pénètrent et se complètent et qu'ils sont aussi importants l'un que l'autre pour l'essor de l'industrie du bâtiment. Parmi les premiers, l'organisme le plus considérable est le Crédit Foncier de France, mais les propriétaires peuvent aussi obtenir des fonds auprès des Sociétés foncières, des Compagnies d'Assurances et des notaires.

Parmi les seconds, nous citerons le Sous-Comptoir des Entrepreneurs, les Compagnies d'assurances et certaines Sociétés d'entreprises générales qui financent elles-mêmes les constructions qu'elles entreprennent.

Pour la clarté de cette étude nous étudierons successivement :

1^o Les Sociétés privilégiées : *Crédit Foncier, Sous-Comptoir des Entrepreneurs*.

2^o Les Sociétés financières, c'est-à-dire les Compagnies d'assurances et les Sociétés foncières.

3^o Enfin nous dirons quelques mots des prêts hypothécaires faits par l'intermédiaire des notaires.

Section I

Les Sociétés privilégiées

§ 1. *Le Crédit Foncier de France.*

Alors qu'à l'étranger les banques de crédit foncier sont nombreuses, notamment en Allemagne les « Hypothekenbanken » et aux Etats-Unis où toutes les banques peuvent faire des prêts fonciers, en France ce rôle est presque uniquement réservé à un établissement qui jouit d'un quasi monopole par suite des faveurs spéciales qui lui ont été consenties par la loi et qui rendent très difficile la concurrence : « Le Crédit Foncier de France ».

Le Crédit Foncier est une Société par actions au capital de 375 millions de francs, placée sous la surveillance de l'Etat et qui a pour objet de prêter des capitaux, soit aux propriétaires d'immeubles, soit aux départements, communes et établissements publics.

C'est un organisme privé, mais les privilèges dont il jouit et son importance dans l'économie du pays ont incité le pouvoir exécutif à se réserver la nomination de son gouverneur, tout comme pour la Banque de France et les autres banques coloniales d'émission auxquelles il est assimilé.

a. *Rôle du Crédit Foncier et règles.* — Le Crédit Foncier joue le rôle d'intermédiaire entre prêteurs et emprunteurs ; il reçoit d'une main et donne de l'autre en percevant au passage une certaine somme destinée à couvrir ses frais

d'administration et à assurer la rémunération du capital de ses actionnaires.

Cette redevance n'est d'ailleurs pas arbitraire : elle a été fixée à 0,60 % pour les prêts fonciers et à 0,45 % pour les prêts communaux, du taux des obligations en cours d'émission au moment de la conclusion du contrat de prêt.

La fonction du Crédit Foncier consiste à vérifier le crédit des emprunteurs, à assurer l'encaissement des intérêts et des annuités de remboursement et d'autre part à payer les intérêts et à rembourser les prêteurs.

Les faveurs et les privilèges dont jouit le Crédit Foncier ont permis à l'Etat de lui imposer en contre-partie l'observation d'un certain nombre de règles.

Première règle. — Le Crédit Foncier est une Société dont le capital assure le fonctionnement et la garantie des opérations. Le capital doit toujours représenter 1/50 au moins du montant des obligations, ceci afin de donner une sécurité plus grande aux prêteurs. De ce fait et au fur et à mesure du développement de la Société, il a dû être plusieurs fois augmenté.

Deuxième règle. — La valeur des lettres de gage ou des obligations foncières ne peut dépasser le montant des prêts. Cette règle était rigoureusement respectée à l'origine et la lettre de gage n'était émise que si le Crédit Foncier était saisi d'une demande d'emprunt. L'emprunteur recevait une lettre de gage du Crédit Foncier et pouvait la négocier sur le marché ; sa valeur dépendait du crédit personnel du Crédit Foncier et des sûretés de remboursement dont cet établissement s'entourait. Cette règle avait pour but d'éviter que le Crédit Foncier ne se livre à la création de lettres de gage sans contre-partie, ce qui aurait eu pour effet de diminuer leur valeur et eut été analogue à l'émission de billets de banque non gagés. L'application stricte de cette règle avait cependant l'inconvénient de laisser à l'emprunteur le soin de placer lui-même sa lettre de gage sur le marché, ce qui n'était pas sans difficulté et se faisait

toujours à des conditions plus onéreuses que si ce placement avait été assuré par le Crédit Foncier lui-même. Aussi actuellement le Crédit Foncier a-t-il recours à l'émission publique pour se procurer des fonds et la concordance entre le montant des émissions et les prêts fonciers n'est assurée qu'à certaines périodes. Tous les six mois le Crédit Foncier procède à des tirages au sort et dans le cas où le nombre des titres n'est pas suffisant pour compenser les remboursements anticipés, le Crédit Foncier rachète en Bourse le complément, ce qui présente l'avantage de maintenir les cours des obligations.

Troisième règle. — Les prêts ne sont consentis que sur première hypothèque ; s'il existe déjà des hypothèques sur les biens donnés en gage, elles sont remboursées au moyen des fonds de l'emprunt, à moins que l'emprunteur ne s'entende avec ses créanciers pour faire passer leur hypothèque au deuxième rang.

Quatrième règle. — Le montant du prêt peut s'élever au maximum à la moitié de la valeur des biens donnés en gage, d'après l'estimation qui en est faite par la Société. Il est du tiers de la valeur pour les vignes et les bois ; les bâtiments des usines et fabriques ne sont estimés qu'en raison de leur valeur indépendante de leur affectation industrielle.

Toutefois ne sont pas admis au bénéfice des prêts faits par la Société :

- 1° les théâtres,
- 2° les mines et carrières,
- 3° les immeubles indivis, si l'hypothèque n'est pas établie sur la totalité des immeubles, du consentement de tous les co-propriétaires,

- 4° ceux dont l'usufruit et la nue-propriété ne sont pas réunis, à moins du consentement de tous les ayant-droits à l'établissement de l'hypothèque.

La Société n'accepte donc pour gage que les propriétés d'un revenu durable et certain, et non susceptibles de contestation.

Cinquième règle. — Les porteurs d'obligations foncières ont en gage l'ensemble des hypothèques consenties par le Crédit Foncier de France. La garantie hypothécaire est collective et porte sur l'ensemble des biens donnés en gage au Crédit Foncier, elle n'est pas individualisée.

Autres règles. — Ajoutons qu'il ne peut être créé d'obligations inférieures à 100 francs et que les lettres de gage et les obligations foncières doivent porter le visa du gouverneur du Crédit Foncier, qui est personnellement responsable de la stricte application des statuts, et que les hypothèques consenties en faveur du Crédit Foncier sont dispensées du renouvellement décennal.

Ces différentes règles ont pour but d'assurer à l'obligation foncière une valeur indiscutable, tenant à la fois au crédit personnel de l'institution et aux garanties réelles dont elle s'entoure.

Elles permettent le placement des obligations foncières sur le marché financier à des conditions très voisines de celles des emprunts d'Etat, c'est-à-dire à des conditions extrêmement favorables pour une institution privée et ceci d'autant plus que le Crédit Foncier jouit d'un certain nombre de privilèges.

b. *Les privilèges du Crédit Foncier.* — Les privilèges du Crédit Foncier sont de deux ordres :

Les uns sont destinés à augmenter les sûretés des prêts et le recouvrement des annuités, les autres sont d'ordre fiscal et financier.

Parmi les premiers et par dérogation au droit commun qui ne permet pas à un simple prêteur de purger les hypothèques en les remboursant, le Crédit Foncier a non seulement ce droit mais encore la possibilité de purger les hypothèques légales occultes.

Si des hypothèques inscrites et échues sont révélées par l'état délivré par le Conservateur des hypothèques, le Crédit Foncier les rembourse, si elles sont inférieures au prêt consenti et prend ainsi le premier rang, obligation

qui résulte de ses statuts. Si ces conditions ne sont pas remplies, le prêt n'est pas réalisé.

En ce qui concerne les hypothèques légales dispensées d'inscription, le droit de les purger est en droit commun réservé à l'acquéreur de l'immeuble. Or le Crédit Foncier est un simple prêteur et pour lui assurer le premier rang parmi les inscriptions hypothécaires sans contestations possibles, il était indispensable de créer en sa faveur une purge spéciale.

Le Crédit Foncier procède de la façon suivante :

Il fait un certain nombre de notifications et si, après un certain délai, les hypothèques légales ne sont pas inscrites, les créanciers perdent leur droit de préférence vis-à-vis de cet établissement.

Si aucune inscription n'est prise dans les délais aucune difficulté. Une inscription a-t-elle été prise, il reste encore trois moyens au Crédit Foncier pour obtenir la priorité du rang hypothécaire¹.

D'une part le mari ou le tuteur pourra sous certaines conditions déterminées par les art. 2143 à 2145 du Code civil provoquer une décision judiciaire qui réduira l'hypothèque générale qui grève ses biens et emprunter au Crédit Foncier sur les immeubles ainsi libérés. En second lieu, la femme qui n'est pas mariée sous le régime dotal peut subroger le Crédit Foncier à son hypothèque légale. Enfin la mainlevée peut être donnée de l'hypothèque inscrite, soit par la femme non dotale, soit par le subrogé tuteur du mineur ou de l'interdit en vertu d'une délibération du conseil de famille.

Cette purge ne profite d'ailleurs qu'au Crédit Foncier et les créanciers occultes conservent leur droit de suite sur l'immeuble.

Le Crédit Foncier jouit encore de privilèges spéciaux pour le recouvrement des intérêts et annuités : les annuités non payées à l'échéance produisent intérêt de plein droit

1. GIRAULT, *La privilèges du Crédit Foncier*, thèse Poitiers 1889.

par exception à l'art. 1153 du Code civil, d'après lequel dans les obligations ayant pour objet une somme d'argent, les intérêts moratoires ne sont dus que du jour de la demande en justice.

Ces privilèges ont pour but d'empêcher le Crédit Foncier de souffrir d'un retard dans le paiement des annuités, mais cela ne suffit pas, il faut encore qu'il soit payé.

Dans ce but le Crédit Foncier est assuré de plusieurs moyens très énergiques :

Le non paiement d'une annuité est un cas de remboursement forcé ; le défaut de paiement d'un semestre rend exigible la totalité de la dette un mois après la mise en demeure, c'est là une convention rendue obligatoire par les statuts.

Le Crédit Foncier jouit en outre pour se faire payer de certaines faveurs. Il peut procéder au sequestre pour le paiement des annuités échues et à la vente des biens hypothéqués, s'il poursuit le remboursement total.

Il bénéficie d'une procédure spéciale et rapide en cas de vente.

Il n'y a pas de délai de procédure d'ordre.

Aucun délai de grâce ne peut lui être opposé, la saisie arrêt faite par un tiers n'est pas valable.

Les privilèges fiscaux sont les suivants :

1. *Impôt sur le revenu.*

Le Crédit Foncier faisant des prêts avec des ressources qu'il se procure par voie d'emprunt devrait être imposé :

1° Au titre de l'impôt sur le revenu des valeurs mobilières pour les intérêts payés à ses obligataires (loi de 1872).

2° Au titre de l'impôt sur le revenu des créances pour les intérêts payés par les emprunteurs (loi de 1917).

Or le Crédit Foncier n'est imposé qu'à l'impôt sur le revenu des valeurs mobilières et est dispensé de payer l'impôt sur le revenu des créances.

2. *Droit de timbre.*

Le Crédit Foncier bénéficie d'un tarif spécial pour le droit de timbre, droit par abonnement : 0,05 % et droit au comptant 4 %.

Les privilèges d'ordre financier sont destinés à élargir le marché des titres et à assurer plus facilement leur placement.

Les établissements publics ou reconnus d'utilité publique sont autorisés à posséder dans leur patrimoine des obligations du Crédit Foncier ; il en est de même pour les organismes chargés du recouvrement des fonds des bénéficiaires de la loi sur les retraites ouvrières et pour la Caisse nationale de gestion prévue par la loi sur les assurances sociales. Enfin les fonds des incapables peuvent être placés en obligations du Crédit Foncier.

Les avantages accordés au Crédit Foncier de France sont donc considérables ; ils assurent à la fois la sécurité du placement à ceux qui confient leur argent à cet organisme et des conditions avantageuses aux emprunteurs ; ceux-ci profitent du crédit dont jouit cet établissement auprès du public pour le taux de leurs emprunts, car les souscripteurs des obligations émises par le Crédit Foncier recherchent plus la sécurité du placement que le rendement.

*c. Les prêts du Crédit Foncier*¹.

Prêts hypothécaires. — Le Crédit Foncier fait aux propriétaires d'immeubles :

1^o des prêts à court terme, sans amortissement, pour une durée de 1 à 9 ans ;

2^o des prêts à long terme, amortissables par annuités dans un délai de 10 ans au moins et de 75 ans au plus. Actuellement la durée maxima des prêts est en principe limitée à 30 ans. Dans les prêts à court terme, l'emprunteur ne paie chaque semestre que l'intérêt de la somme empruntée, celle-ci est exigible en une fois à l'expiration du délai, et ne peut être remboursée par anticipation. Ces prêts sont effectués à l'aide de fonds provenant du capital social ou des bénéfices.

Les prêts amortissables à long terme constituent l'opération même en vue de laquelle le Crédit Foncier a été créé,

1. Renseignements fournis par la notice du *Crédit Foncier de France* (renseignements généraux).

ils présentent pour les emprunteurs de nombreux et importants avantages.

Ces prêts sont graduellement remboursés par des annuités comprenant l'intérêt et une très minime fraction du capital. Grâce au Crédit Foncier, qui se transforme ainsi en une véritable caisse d'épargne et qui par le jeu des intérêts composés reconstitue avec ces légers acomptes le capital prêté, l'emprunteur se trouve insensiblement et complètement libéré de sa dette dans le délai adopté. Ce système a l'avantage d'obliger l'emprunteur à un effort régulier mais proportionné à ses recettes.

L'emprunteur fixe lui-même la durée du prêt ; plus la durée de l'amortissement est courte, plus l'annuité est élevée.

Ces prêts à long terme sont réalisés au moyen des fonds provenant du placement des obligations foncières.

L'opération du prêt s'exécute de la façon suivante :

L'emprunteur adresse au gouverneur du Crédit Foncier de France une demande de prêt accompagnée des pièces suivantes :

1° Tous titres de propriété de l'immeuble offert en gage (actes d'achat, d'échange, donations, partages, etc...).

2° Police d'assurance de l'immeuble contre l'incendie.

3° Baux et engagements de location et un état des locations.

4° Lorsque le gage comprend une propriété bâtie, il y aura lieu de produire, en outre, un plan par terre, plan côté, simplement linéaire, indiquant la configuration du terrain et des bâtiments.

La production de ces différentes pièces a pour but de faciliter l'estimation de l'immeuble par les experts du Crédit Foncier et de connaître la situation légale de l'emprunteur, notamment sa capacité de contracter et la possibilité d'hypothèques légales.

Il est perçu sur chaque demande d'emprunt un droit applicable à l'examen des titres de propriétés.

Le droit d'estimation est :	{	Pour les demandes ne dépassant pas 5.000 fr. Droit fixe de 50 fr.
		Pour les demandes de 5.001 à 10.000 fr. Droit fixe de 70 fr.
		Pour les demandes de 10.001 à 200.000 fr. droit fixe de 60 fr. plus 1,75 % sur le montant total de la demande.
		Pour les demandes supérieures à 200.000 fr. 2. 25 %.

Ce droit reste acquis au Crédit Foncier, même si l'estimation a été faite sur pièces et quelque soit le montant du prêt autorisé.

Le droit d'examen des titres de propriété et de rédaction d'actes est de 1 franc par 1.000 francs accordés. Il est perçu au moment de la réalisation du prêt.

Lorsque l'emprunteur retire sa demande, après avoir accepté la somme votée par le Conseil, le droit d'examen des titres n'en est pas moins dû, il est perçu avant toute restitution de pièces.

L'emprunteur ne peut dans aucun cas réclamer la remise ou la communication du procès-verbal d'expertise.

Sous trois semaines environ le Crédit Foncier fait connaître à l'emprunteur la somme qu'il est disposé à prêter sur l'immeuble. Si celui-ci est d'accord, les parties signent devant le notaire de l'emprunteur un contrat conditionnel stipulant toutes les conditions et qui est ensuite enregistré et transcrit.

Si l'état demandé et fourni par le conservateur des hypothèques ne révèle pas d'hypothèques antérieures, ou si celles-ci peuvent être purgées par le Crédit Foncier, si d'autre part les formalités de purge des hypothèques légales ont été opérées, un acte de suite est dressé qui constate la réalisation du contrat conditionnel. Dans le cas contraire, le contrat est annulé et l'opération de prêt non réalisée.

D'après M. Videoq, les frais entraînés par un prêt au Crédit Foncier de un million de francs sont les suivants¹ :

1. VIDEOQ, *Les aspects permanents de la crise du logement*, thèse Paris 1933, p. 153, 154.

Droit de titre perçu par l'enregistrement 1.50 %	15.000
Taxe hypothécaire à 0,48 % et salaire du conservateur .	5.500
Honoraires du notaire (Seine)	8.500
Droit d'estimation et droit d'examen des titres par le Crédit Foncier 3,25 %	3.250

Frs. 32.250

soit 3,23 %.

A la suite du remboursement, quittance de la dette sera donnée par le Crédit Foncier, ainsi que main-levée de l'hypothèque prise à son profit, ce qui entraînera les droits suivants :

Enregistrement, droit de quittance 0.75 % . . .	7.500	
Honoraires du notaire (Seine)	2.200	
Radiation 0.192 % sur la somme radiée	1.221	10.921

Total Frs. 43.171

soit au total, pour les deux opérations 4.32 % environ.

D'après les renseignements donnés par le Crédit Foncier de France, ces droits seraient assez sensiblement supérieurs et oscilleraient pour la première opération seule entre 4 et 4,50 % selon la somme empruntée.

On peut constater que les frais ne sont pas négligeables ; le Crédit Foncier perçoit en outre au moment du prêt le premier semestre d'annuité. Les annuités sont payables par moitié aux échéances des 31 janvier et 31 juillet ou des 30 avril et 31 octobre de chaque année à terme échu.

d. *Avantage des prêts amortissables du Crédit Foncier.*

Les prêts amortissables présentent de grands avantages. Si l'emprunteur satisfait aux conditions du prêt et particulièrement au paiement régulier des annuités, le capital n'est jamais exigible. C'est ce qui distingue essentiellement les prêts du Crédit Foncier de ceux qui sont négociés avec des particuliers. Le débiteur échappe ainsi aux préoccupations et aux dangers du remboursement intégral à échéance fixe et rapprochée, remboursement dont la nécessité peut se produire au moment de pertes inattendues, de malheurs privés ou de crises économiques impossibles à prévoir. L'emprunteur a le droit, dans les conditions pré-

vues à son contrat, de rembourser le capital restant dû en profitant de l'amortissement déjà opéré, ou de verser des acomptes qui entraînent une réduction correspondante du montant des annuités.

Toutefois, en cas de libération anticipée, l'indemnité à payer au Crédit Foncier est de 0,50 % du capital remboursé ¹. Cette indemnité n'est pas due en cas de remboursement provenant d'un sinistre. Le remboursement anticipé peut être total ou partiel par dérogation à l'art. 1244 du Code civil, d'après lequel un débiteur ne peut pas forcer son créancier à recevoir un paiement partiel. Pour éviter le remboursement par fractions insignifiantes, le Crédit Foncier exige que la fraction remboursée soit supérieure au vingtième du capital restant dû et corresponde à un nombre exact de centièmes de ce capital.

L'emprunteur conserve le droit de disposer de ses biens par vente, échange donation, etc..., sous la seule condition d'en aviser la Société. Le prêt du Crédit Foncier favorise même la transmission des immeubles, soit en fournissant à l'acquéreur (après régularisation de son titre d'acquisition) partie de la somme nécessaire au paiement du prix d'achat, soit, si rien ne s'y oppose, en lui permettant de continuer le prêt antérieurement consenti au vendeur.

En s'adressant au Crédit Foncier, l'emprunteur traite avec une personne morale dont il ne peut craindre aucune indiscretion ni aucune animosité. Il échappe aux froissements certains qui l'attendent quand le prêteur est un capitaliste de son pays, s'arrogeant sur lui un droit de surveillance et le considérant comme son obligé. D'autre part, le Crédit Foncier ne cède jamais ses créances, la créance ne changera donc pas de mains, quoiqu'il arrive et ne sera jamais, en totalité ou en partie, la propriété de personnes dont il peut être désagréable ou dangereux de devenir le débiteur.

Tant que la garantie est assurée, le Crédit Foncier est

1. Un décret-loi du 16 juillet 1935 autorise le remboursement sans indemnité des dettes contractées avant cette date, nonobstant toute stipulation contraire.

aussi tolérant que possible pour le paiement des annuités.

Les emprunts amortissables contractés auprès du Crédit Foncier sont les moins coûteux et cela même si leur taux d'intérêt est plus élevé que celui demandé par un capitaliste.

Le tableau suivant le montre clairement :

Pour un emprunt de 10.000 fr. contracté pour une durée de 20 ans, l'emprunteur doit payer :

I. A un particulier : au taux de :	6 %	7 %	8.05 %
1° 20 années d'intérêts	12.000	14.000	16.100
2° Le capital entier à son échéance	10.000	10.000	10.000
	22.000	24.000	26.000
II. Au Crédit Foncier			
20 annuités de 1.014 fr. 20			
au taux de 8, 05 %	20.284	20.284	20.284
Différence en faveur du prêt du			
Crédit Foncier	1.717	3.716	5.816

Les frais sont en principe les mêmes que ceux d'un emprunt hypothécaire auprès de tout autre prêteur. Mais le Crédit Foncier ne faisant pas renouveler l'acte d'emprunt pendant toute la durée du prêt et ses inscriptions hypothécaires étant expressément dispensées de la formalité du renouvellement, il en résulte une économie très appréciable pour l'emprunteur, assujetti d'ordinaire à des prorogations de délai et au renouvellement de l'inscription à des époques rapprochées.

Un propriétaire marié sous le régime dotal ou bien tuteur de mineurs ou d'interdits, se trouve pour ainsi dire dans l'impossibilité d'emprunter à cause de l'hypothèque légale dont ses biens sont grevés. Le Crédit Foncier grâce à la législation spéciale que nous avons indiquée, fait opérer très rapidement, sans publicité et à peu de frais, la purge de ces hypothèques.

De cet ensemble d'avantages, il résulte que de tous les modes d'emprunt, l'emprunt à long terme du Crédit Fon-

cier est celui qui fait la plus large part à la liberté du débiteur, celui qui assure le mieux sa sécurité et pourvoit avec le plus de prévoyance aux intérêts de la famille.

e. *Ouverture du crédit hypothécaire avec compte-courant.*

Le Crédit Foncier consent aussi des ouvertures de crédit hypothécaire avec compte-courant dans les mêmes limites et avec les mêmes garanties que les prêts hypothécaires. Ces ouvertures de crédit sont consenties pour une période de neuf années au maximum, mais peuvent comporter une clause de tacite reconduction.

Les sommes avancées sont productives d'intérêts calculés au taux fixé pour les prêts hypothécaires, majoré d'une somme qui sera déterminée à chaque variation de ce taux et qui, jusqu'à nouvel avis est fixé à 1,90 %. Le taux des ouvertures de crédit ressort donc actuellement à 9,95 % l'an (8,05 + 1,90).

Le taux de ces derniers prêts est toujours plus élevé que pour les premiers, car ils supportent l'impôt sur le revenu des créances dont les prêts fermes sont exempts, ainsi que nous l'avons signalé. Les intérêts sont ajoutés au compte courant les fin mai et fin novembre.

Dans les cas où les versements effectués par les crédités dépassent le montant des avances à eux faites, l'excédent donne lieu à une liquidation à leur profit d'intérêts calculés dans les mêmes conditions que les intérêts des fonds déposés en compte-courant ordinaire.

Les retraits de fonds peuvent être opérés au moyen de chèques, les remboursements et versements doivent être effectués au siège social, à Paris, dans les mêmes conditions que pour les comptes de dépôts de fonds. Toutes ces opérations peuvent avoir lieu au moyen de chèques postaux dont les frais sont infimes.

Les demandes d'ouvertures de crédit donnent lieu à la perception des droits d'estimation et des droits d'examen de titres prévus pour les demandes de prêts hypothécaires.

Ces opérations intéressent donc particulièrement les

personnes ayant besoin d'un capital circulant aux conditions les plus avantageuses.

Elles s'adressent surtout aux commerçants et industriels ayant besoin de fonds à certains intervalles : mais ces conditions ne sont pas intéressantes pour les entrepreneurs de bâtiment qui obtiennent de meilleures conditions auprès du Sous-comptoir des entrepreneurs, filiale du Crédit Foncier de France.

§ 2. *Le Sous-comptoir des Entrepreneurs.*

Le Sous-comptoir des Entrepreneurs est une société anonyme placée sous la surveillance de l'Etat et fonctionnant avec le concours du Crédit Foncier de France (loi du 26 mai 1860).

Le Crédit Foncier est d'ailleurs le principal actionnaire de l'établissement et il est représenté au Conseil d'administration, les autres membres étant pour la plupart des entrepreneurs de bâtiments.

a. Opérations du Sous-comptoir des Entrepreneurs.

Les opérations du Sous-comptoir ont pour but de faciliter en France les entreprises relatives au commerce et à l'industrie du bâtiment, en procurant des capitaux :

1. *A tout propriétaire* qui désire construire, soit sur un terrain, soit sur l'emplacement de vieilles constructions à démolir, ou qui veut entreprendre des travaux d'amélioration ou achever et surélever des bâtiments lui appartenant.

Si le constructeur n'est pas propriétaire du terrain, l'opération est néanmoins possible avec l'intervention du propriétaire de terrain qui doit donner son concours hypothécaire sous forme de cautionnement limité au terrain donné en garantie au Sous-comptoir.

2° *Et à tout entrepreneur* de travaux pour les besoins de son entreprise, s'il peut donner une garantie hypothécaire.

Le concours du Sous-comptoir est purement financier et a lieu sous forme d'ouvertures de crédit en compte-courant.

Il n'intervient jamais pour le choix de l'architecte ou de l'entrepreneur.

La proportion des ouvertures de crédit est d'environ 50% de l'estimation des gages pour Paris et sa banlieue.

Elle peut être moins élevée s'il s'agit d'un gage industriel ou commercial, l'estimation comprend la valeur des terrains et des constructions à édifier.

C'est en cela que le Sous-comptoir se différencie du Crédit Foncier qui ne prête que sur des immeubles complètement terminés et loués. Le Sous-comptoir des Entrepreneurs s'adresse donc au propriétaire constructeur, il lui facilite la construction de son immeuble par des avances qu'il lui consent.

Les ouvertures de crédit sont réalisées par des versements effectués entre les mains du propriétaire au fur et à mesure de l'avancement des travaux et suivant les usages du bâtiment et les règles adoptées par le Sous-comptoir, qui sont les suivantes :

Proportion des versements suivant l'état d'avancement des travaux, après constat de l'architecte du Sous-comptoir :

Plancher haut du première étage posé	10%
Plancher haut du troisième étage posé	10%
Couverture faite	15%
Plâtres et ravalements intérieurs et extérieurs faits	15%
Escalier et croisées en place	5%
Croisées vitrées et parquet posé	10%
Menuiserie et serrurerie achevées	8%
Marbrerie, plomberie et fumisterie terminées	8%
Peinture et tenture faites	7%
Achèvement complet des travaux	7%
Dans les trois mois qui suivent	5%
	100%

Les versements ne sont pas faits directement aux entrepreneurs, mais au propriétaire et cela présente un gros inconvénient pour l'industrie du bâtiment qui voit souvent les sommes ainsi empruntées servir à payer des dettes antérieures.

Pendant la durée du crédit, l'emprunteur a toujours le droit de faire des versements même partiels au crédit de son compte, il peut également reprendre ces mêmes fonds et opérer ainsi jusqu'à l'expiration du crédit ; c'est donc un véritable compte-courant qui a pour garantie l'hypothèque conférée par l'accrédité. A l'expiration du délai fixé qui est de 3 ans, les crédits doivent être remboursés au Sous-comptoir, mais depuis la crise de 1931, nombreux sont les constructeurs qui n'ont pu opérer ce remboursement et le Sous-comptoir a dû bon gré mal gré prolonger la durée des crédits.

Pour opérer ce remboursement, les accrédités peuvent s'adresser au Crédit Foncier de France ou à tout autre organisme afin d'obtenir un prêt à long terme. Le prêt accepté par le Crédit Foncier sera toujours inférieur à celui consenti par le Sous-comptoir qui est plus libéral dans ses estimations, une somme sera donc nécessairement remboursée par le propriétaire.

Cette obligation gêne beaucoup les constructeurs et ceci d'autant plus qu'elle s'accompagne du versement des frais qu'entraîne tout prêt au Crédit Foncier et qui sont d'environ 4% du montant du prêt consenti, auxquels il y a lieu d'ajouter les frais de radiation de l'inscription hypothécaire prise par le Sous-comptoir, ainsi que les frais de l'acte de quittance.

Les crédits ouverts aux entrepreneurs pour les besoins de leur entreprise sont réalisés à leur gré, soit en totalité, soit en partie. Cette opération s'apparente aux ouvertures de crédit consenties par le Crédit Foncier de France sur gage hypothécaire, mais elle présente l'avantage d'être moins onéreuse, les frais d'actes d'ouvertures de crédit par le Sous-comptoir bénéficiant d'avantages fiscaux et le taux de l'intérêt demandé étant plus faible.

b. Avantages du Sous-comptoir.

Le Sous-comptoir des Entrepreneurs est le seul établissement dont les actes d'ouverture de crédit soient exonérés du droit proportionnel d'enregistrement de 1,50 % et ne donnent

lieu qu'à la perception du droit fixe de Frs. 22,50 quelle que soit l'importance des prêts (art. 10 de la loi du 24 mars 1848).

Il en résulte que les frais d'un prêt au Sous-comptoir s'élèvent à environ 2% de la somme prêtée, alors qu'ils sont de 4% au Crédit Foncier.

Voici d'ailleurs les frais occasionnés par une ouverture de crédit de 1 million de francs ¹.

Enregistrement. Droit fixe.....	22.50
Taxe hypothécaire à 0,48 % et salaire du conservateur des hypothèques	5.500
Honoraires du notaire (Seine)	8.500
Frais d'expertise 2 %.....	2.000

Frs. 16.022.50 soit 1,60 %

Il faut prévoir en sus les frais de l'acte de quittance au moment du remboursement, c'est-à-dire au bout de trois ans.

Enfin il y a lieu d'ajouter à ces frais les timbres des effets renouvelables tous les trois mois et qui s'élèvent à 0,15 par 100 francs, soit 6.000 francs par an.

En s'adressant au Sous-comptoir, les intéressés réalisent donc une très grande économie, la dépense occasionnée par l'opération se trouve très réduite, alors que les frais ordinaires d'emprunt hypothécaire à des particuliers ou à tout autre établissement de crédit sont notablement plus élevés.

c. *Les modalités de la demande et les conditions des avances*

Lorsqu'un propriétaire désire construire et qu'il n'a pas suffisamment de fonds, il peut donc s'adresser au Sous-comptoir, organisme spécialement créé à cet effet ; l'administration du Sous-comptoir met à la disposition des intéressés des formules de demandes d'ouvertures de crédit. Ces demandes peuvent également être faites par simples lettres signées par le demandeur ou son mandataire.

Elles doivent être adressées ou déposées à la direction du Sous-comptoir de Paris.

1. VIDECOQ, *op. cit.*, p. 156.

Chaque demande doit contenir :

- 1° Le chiffre du crédit demandé ;
- 2° La désignation sommaire des biens offerts en garantie, leur situation, leur contenance, l'indication des servitudes et autres charges qui peuvent les grever ;
- 3° La déclaration de l'état-civil de l'emprunteur : s'il est marié indiquer le régime matrimonial adopté. Déclarer également s'il est ou a été tuteur de mineurs ou d'interdits ou comptable de deniers publics.

Les pièces à produire sont les suivantes :

- 1° Le plan du terrain, ainsi que les plans, coupes, élévations et devis descriptifs et estimatifs des constructions projetées ;
- 2° Une appréciation du revenu probable de ces constructions ;
- 3° Les titres de propriété ;
- 4° Le contrat de mariage, ou l'acte de mariage s'il n'a pas été fait de contrat ;
- 5° Acte de naissance ;
- 6° Extrait de la matrice cadastrale.

Il devra être versé au moment du dépôt ou de l'envoi de la demande, pour les frais d'expertise et d'instruction, un droit de deux francs par mille du montant de la demande, droit minimum : 100 francs pour Paris et la banlieue.

Les sommes ainsi versées pour frais d'étude sont acquises au Sous-comptoir, quelle que soit la suite donnée à l'affaire et ne sont dans aucun cas remboursées.

A Paris et dans le ressort de la Cour d'Appel, les actes relatifs aux ouvertures de crédit sont reçus par le notaire du Sous-comptoir, concurremment avec le notaire des accrédités, alors que pour le Crédit Foncier le notaire de l'emprunteur est seul à intervenir. Aussitôt après la signature de l'acte et l'accomplissement des formalités hypothécaires, les crédits accordés sont définitifs et fonctionnent immédiatement. Les versements du crédit sont effectués par fractions et au fur et à mesure de l'avancement des travaux, suivant le barème indiqué.

Le taux d'intérêt de ces avances qui est supérieur de 0,40 % à celui du Crédit Foncier, est net sans commission d'aucune sorte, il est fixe pendant toute la durée du crédit.

Cet intérêt ou escompte est perçu par trimestre et d'avance suivant les usages en banque et porte uniquement sur les sommes versées, de sorte que c'est seulement lorsque la construction est terminée et le crédit entièrement versé que l'intérêt est dû sur le plein du crédit.

Le Sous-comptoir ne procède pas de la même façon que le Crédit Foncier pour se procurer des fonds, il n'a pas recours à des émissions publiques. Il fait accepter par l'acrédité un effet de commerce à 90 jours et escompte ce billet au Crédit Foncier, ce billet est renouvelable tous les trois mois, jusqu'à l'expiration du crédit.

A chaque renouvellement, l'emprunteur doit payer les intérêts et les timbres ainsi que certains frais s'il y a lieu.

Si le Crédit Foncier avait besoin d'argent durant le cours du prêt, il réescompterait le billet à la Banque de France puisque celui-ci porterait alors trois signatures, condition nécessaire pour escompter à la Banque.

Le Sous-comptoir est l'organisme qui a rendu le plus de services à l'entreprise, c'est grâce à lui que des quantités d'immeubles ont pu être construits, aussi son influence sur l'activité de la construction est-elle considérable. Sa liaison étroite avec le Crédit Foncier qui consolide ses prêts à court terme en fait en réalité une dépendance de cet établissement et comme le taux de ses prêts est fonction de celui du Crédit Foncier, on peut dire que c'est en définitive ce grand établissement qui domine le marché du crédit à la construction.

Section II

Les sociétés financières

En dehors du Crédit Foncier et du Sous-comptoir des Entrepreneurs qui sont les deux banques de beaucoup les plus importantes faisant du crédit à la construction, il

existe un certain nombre de sociétés financières qui avancent de l'argent sur des constructions avec garantie hypothécaire en premier ou même en second rang.

Ce sont les compagnies d'assurances et notamment les sociétés de capitalisation, les sociétés foncières et certaines sociétés spécialement créées pour avancer de l'argent aux propriétaires d'immeubles sur des hypothèques en second rang.

§ 1. Les sociétés financières prêtant sur première hypothèque.

A. Compagnies d'assurances.

Toutes les Compagnies d'assurances disposent de fonds qu'elles cherchent à placer et parmi elles, ce sont les sociétés de capitalisation qui disposent des fonds les plus importants. Il leur appartient de les placer dans les meilleures conditions possibles.

Une bonne gestion de capitaux doit comporter un certain éclectisme qui a d'ailleurs été fixé par un décret du 9 juin 1906. Les placements de ces sociétés peuvent comporter des valeurs d'Etat ou garanties par l'Etat, des obligations de chemins de fer, des immeubles ou des valeurs immobilières, c'est-à-dire des hypothèques jusqu'à concurrence des $\frac{2}{5}$ seulement des réserves et à condition qu'elles soient garanties par des immeubles d'une valeur double de celle du prêt. Ce dernier placement est avantageux pour les Sociétés, car il offre l'avantage d'être rémunérateur et à terme. Les échéances peuvent être calculées par les Compagnies de façon à cadrer avec les obligations qu'elles contractent.

Au point de vue de la sûreté du prêt, si les expertises sont faites sérieusement, la garantie est très grande et dans le cas de prêt amortissable cette garantie ne fait qu'augmenter au fur et à mesure des remboursements partiels, puisque l'inscription hypothécaire est toujours conservée.

Certaines compagnies d'assurances ouvrent des crédits pour construire, réalisant la même opération que le Sous-comptoir des Entrepreneurs ; les versements sont faits au fur et à mesure de l'avancement des travaux et suivant les mêmes règles, seulement comme ces sociétés ne jouissent pas d'une législation d'exception, l'acte de prêt sera enregistré au droit proportionnel de 1,50 % au lieu du droit fixe de Frs 22,50 dont bénéficie le Sous-comptoir.

Par contre le prêt, consenti en général pour une durée de 15 ou 20 ans, n'aura pas besoin d'être consolidé comme c'est le cas pour le Sous-comptoir dont l'ouverture de crédit n'a qu'une durée de trois ans, ce qui entraîne de nouveaux frais pour passer au Crédit Foncier.

Mais le prêt est plus onéreux qu'au Crédit Foncier, du fait que l'emprunteur doit prendre la charge de l'impôt sur le revenu des créances et que les inscriptions hypothécaires doivent être renouvelées tous les dix ans, formalité dont le Crédit Foncier est exempt. Certes la loi de 1917 en étendant le principe de l'impôt sur le revenu des créances à toutes les catégories de prêts a spécifié que la charge de l'impôt incomberait au créancier, mais en réalité cet impôt est récupéré sur le débiteur par une augmentation du taux de l'intérêt.

Si l'on ajoute qu'un prêt auprès d'un de ces organismes financiers s'accompagne en général du versement d'une commission, on constate que le prêt au Crédit Foncier est beaucoup plus avantageux.

Seulement la rigueur des règles d'estimation du Crédit Foncier et du Sous-comptoir des Entrepreneurs éloigne de nombreux constructeurs qui recherchent des fonds. Les Compagnies d'assurances sont plus libérales, aussi malgré les inconvénients que nous venons de citer, ont elles trouvé de nombreux emprunteurs.

Il reste à savoir, si la politique de larges prêts qu'elles avaient adoptée ne leur attirera pas des déboires et si la baisse considérable survenue sur la construction leur permettra de récupérer les prêts consentis.

Ceux-ci l'ont été bien souvent pour des constructions neuves dont la valeur vénale a baissé considérablement et les ventes sur saisie exécutées dans ces derniers mois ont obligé de nombreuses compagnies d'assurances à se rendre acquéreurs du gage, pour ne pas subir une perte sur le prêt hypothécaire qu'elles avaient consenti.

Sans doute cette situation permet-elle à ces sociétés de se rendre acquéreur à bon compte de nombreux immeubles, ce qui n'offre pas d'inconvénients si la trésorerie de la Compagnie est à l'aise, mais ce qui peut être désastreux dans le cas contraire, les échéances des prêts ayant été en général calculées suivant les obligations que les compagnies avaient elles-mêmes contractées.

B. *Les sociétés foncières*¹.

Ces sociétés qui pratiquent le crédit hypothécaire et qui ne peuvent pratiquement se procurer des fonds par le système des obligations foncières négociables comme le Crédit Foncier, qui d'autre part n'ont pas de fonds à placer comme les Compagnies d'assurances, ont opté pour le système de l'obligation hypothécaire à ordre ou au porteur ou de la lettre de gage hypothécaire notariée².

Le but est de créer un titre authentique tel qu'il puisse rendre transmissible le contrat hypothécaire, sans avoir recours aux formalités de l'art. 1690 du Code civil.

Parmi ces contrats, nous citerons l'acte portant obligation hypothécaire au profit du porteur de la grosse et les billets à ordre notariés contenant constitution d'hypothèque. Le système de l'obligation hypothécaire a dû être pratiquement abandonné car il entraîne la perception de droits d'enregistrement prohibitifs, de sorte que le Crédit Foncier est beaucoup plus avantageux. Ce système a été surtout employé par la Société Foncière du Nord de la France, société anonyme au capital de 80.500.000 francs actuellement en faillite. Il n'a plus qu'un intérêt historique du fait

1. M. AVRIL, *Les obligations hypothécaires à ordre ou au porteur dans la pratique moderne*, thèse, Paris, 1929.

2. VIDEOQ, *Les aspects permanents de la crise du logement*, op. cit. p. 173.

de la prévention du législateur à l'égard de ce procédé de mobilisation du crédit hypothécaire, à qui l'on reproche de favoriser la fraude fiscale, notamment dans les successions. Le Trésor en outre s'estimait lésé car il était dans l'impossibilité de percevoir le droit de 1,50 % sur chaque cession.

Ces considérations ont abouti à une série d'augmentation des droits d'enregistrement telle, que ce procédé n'offre plus aucun intérêt et que l'on s'est demandé¹ si le législateur n'a pas vu dans cette taxation un moyen de faire disparaître un organisme dont la concurrence devenait gênante pour le Crédit Foncier.

La Société Foncière du Nord de la France adopta alors un autre procédé, celui de la lettre de gage hypothécaire notariée.

Voici le processus de l'opération :

La demande de prêt est soumise à une enquête dont les modalités sont sensiblement les mêmes que pour le Crédit Foncier. On accepte comme gage les immeubles de toute nature, mais la somme demandée ne peut être inférieure à 250.000 francs. La durée du prêt est en moyenne de 15 ans, le prêt est amortissable par périodes triennales et les remboursements anticipés sont possibles moyennant le paiement d'une indemnité.

Le montant du prêt est fixé par le Conseil d'administration et le contrat hypothécaire est ensuite signé par devant le notaire de l'emprunteur, enregistré, puis l'hypothèque est inscrite. La Société remet les fonds à l'emprunteur, elle doit en faire l'avance. Elle se fait ensuite délivrer un certain nombre de grosses à ordre ou au porteur dont elle va assurer le placement par l'intermédiaire des notaires. Ceux-ci sont en effet particulièrement bien placés pour opérer ce placement, ils connaissent les disponibilités de leurs clients et sont bien souvent leur conseiller financier.

1. VIDECOQ, *op. cit.* p. 178.

Ils reçoivent d'ailleurs des honoraires de négociations de prêts et sont chargés de la rédaction de l'acte.

Auparavant chaque souscripteur recevait 1^o l'expédition de l'acte de réalisation de crédit, 2^o la fraction de grosse au porteur ou à ordre, 3^o un certificat hypothécaire délivré par le Conservateur des hypothèques, 4^o un acte de cautionnement et une feuille de coupons.

Cet ensemble s'appelle une cédule hypothécaire.

Pour éviter les droits d'enregistrement, la Société ne remet plus au souscripteur qu'un engagement contracté devant notaire de réaliser la cession à première demande, engagement qui est transmissible sans avoir recours aux formalités de l'art. 1690 du Code civil.

Comme il n'y a plus cession, mais simplement promesse de cession, l'acte est enregistré au droit fixe de Frs 22,50. Le soucripteur peut investir des petites sommes et le service des intérêts est assuré par la Société qui en est d'ailleurs garante.

Seulement comme le souscripteur ni son notaire ne sont à même de contrôler la valeur du gage hypothécaire donné par la Société, c'est en définitive sur le crédit personnel de celle-ci que l'opération est basée et ceci d'autant plus que la Société n'a pas la possibilité de faire tomber les hypothèques occultes comme le Crédit Foncier en a le privilège.

Pour que l'opération soit saine, il est donc indispensable que la Société se montre extrêmement prudente dans ses estimations; or la concurrence redoutable du Crédit Foncier et les nombreux privilèges dont il jouit, ont conduit la Société du Nord de la France à accepter des gages dont le revenu était aléatoire et soumis aux crises économiques, ca inos, hôtels de luxe dont la valeur vénale a diminué dans de telles proportions qu'elle ne couvre plus le montant de l'hypothèque, c'est ce qui l'a fait déclarer en faillite.

Les bons de dépôt à échéance fixe.

La Société Foncière du Nord de la France a étendu

encore son action d'une manière qui se rapproche beaucoup de celles des banques ordinaires¹.

Elle consent des ouvertures de crédit à court terme, c'est-à-dire de un à trois ans avec garantie hypothécaire. Ce mode de crédit est destiné à concurrencer le Sous-comptoir des Entrepreneurs et a pour but de faciliter les constructions dans des villes comme Paris.

Pour se procurer les capitaux, la Société émet des bons à échéance fixe pour une durée variant de un à cinq ans. Le total des bons émis ne doit pas dépasser le montant des opérations à court terme; à cet effet le bilan fait mention de ces totaux dans un poste spécial à l'actif et au passif, de façon que le souscripteur des bons puisse aisément s'y reconnaître.

En fait, le Crédit Foncier de France prend les bonnes affaires et oblige les autres pour subsister à se contenter d'affaires spéculatives.

Depuis la faillite de la Société du Nord de la France et de l'Association Générale Foncière, le système de la lettre de gage hypothécaire notariée a été presque complètement abandonné, le placement des cédules par l'intermédiaire des notaires devenus très méfiants n'étant plus possible, du fait que leur responsabilité morale se trouve engagée vis-à-vis de leurs clients.

§ 2. *Les Sociétés financières prêtant en deuxième rang.*

Les Sociétés que nous avons étudiées prêtent sur hypothèque de premier rang. Il peut se faire cependant qu'un propriétaire d'immeuble puisse avoir besoin d'argent et cherche une hypothèque en second rang. Le cas se présentera notamment pour un constructeur ayant emprunté au Sous-comptoir et voulant consolider son prêt au Crédit Foncier. Nous savons que l'estimation faite par le Crédit

1. René DOMET DE VORGES, *Les crédits de banque à long terme*, thèse, Paris 1930.

Foncier est toujours inférieure à celle du Sous-comptoir, il lui faut donc rembourser une certaine somme qu'il peut ne pas avoir.

Des sociétés se sont spécialisées dans ce genre de prêt.

Remarquons que l'intérêt demandé est toujours sensiblement plus élevé que pour une hypothèque de premier rang et ceci est parfaitement normal, car le risque est plus grand et la procédure de saisie immobilière longue et coûteuse. Aussi ces sociétés s'entourent-elles en général d'un certain nombre de précautions destinées à assurer le paiement des annuités, cession des loyers ou antichrèse.

La gérance de ces sociétés est difficile, et les prêts doivent être faits avec modération.

§ 3. *Les Sociétés financières d'entreprise générale.*

Certaines sociétés se sont constituées dans le but de traiter à l'entreprise générale les travaux à exécuter et d'assurer en même temps leur financement.

L'avantage de telles sociétés pour un propriétaire consiste dans le fait qu'il ne s'adresse qu'à un seul organisme qui lui assure à la fois la construction de son bâtiment et lui procure les fonds pour le construire.

Pour ces sociétés, l'avantage consiste dans un double bénéfice à réaliser, bénéfice sur l'opération d'emprunt et bénéfice sur l'entreprise. Cette facilité donnée aux constructeurs assure en outre à la société l'avantage d'un carnet de commandes bien garni, tout au moins dans les périodes prospères où l'on spéculé sur les plus-values foncières.

Il semble à priori qu'une telle combinaison devrait avoir toutes les faveurs des propriétaires et qu'elle devrait être très avantageuse pour eux. N'a-t-on pas vu certains de ces organismes prêter jusqu'à 100% de la valeur de l'immeuble, c'est-à-dire consentant à exécuter des travaux en fournissant entièrement les capitaux nécessaires !

Ces capitaux sont avancés sur garantie hypothécaire. Le propriétaire qui désire construire, consent une hypo-

thèque de premier rang sur son terrain. Le montant de cette hypothèque est en général supérieur à la valeur du terrain, mais la société s'engage par un acte concomitant à construire l'immeuble suivant un prix forfaitaire donné et à ne rien réclamer en paiement en dehors de la dite hypothèque, ou simplement une certaine somme fixée par la convention.

La société construit donc l'immeuble en étant assurée des paiements puisqu'elle les assure elle-même, de plus elle demande en général pour cette entreprise un prix plus élevé lui assurant un bénéfice appréciable.

La difficulté pour une telle société sera donc de trouver des fonds pour prêter sur hypothèque. Elle peut obtenir ces fonds soit en emettant des obligations, soit en se servant de son capital ; ce sont les deux procédés qui ont été employés jusqu'ici, mais rien ne l'empêcherait évidemment de placer chez les notaires des cédulas hypothécaires. Cependant la confusion entre une entreprise et une société prêteuse, c'est-à-dire avec les aléas d'une industrie, fait que ce dernier procédé n'a jamais été employé.

Or l'augmentation du capital n'est pas sans limite et le placement des obligations est difficile, la difficulté de trouver des fonds limite donc considérablement le développement de telles entreprises, d'autre part elles ont été conduites bien souvent à avancer de l'argent sur des constructions dont la valeur a considérablement baissé et ceci d'autant plus que la proportion des avances consenties était en général très forte, aussi la plupart sont-elles actuellement en difficultés.

La situation des propriétaires ayant fait construire dans ces conditions s'est révélée désastreuse, car ils ont emprunté à un taux d'intérêt élevé et ont payé la construction de l'immeuble à un prix plus fort que s'ils s'étaient adressés à d'autres entrepreneurs qui ne liaient pas les travaux au financement. Une telle opération ne pouvait réussir qu'en cas de plus-value de la propriété immobilière, ou de loyers se maintenant à un niveau constant, de façon à pouvoir payer

les intérêts hypothécaires, alors que c'est le contraire qui s'est produit. Enfin, ces sociétés ont bien souvent financé des immeubles à usages commerciaux ou industriels qui ont été particulièrement éprouvés par la crise.

§ 4. *L'Auxiliaire Immobilière.*

Envisageant le fait que beaucoup de propriétaires ne peuvent, faute de fonds disponibles, procéder aux réparations indispensables ou à des travaux d'entretien particulièrement urgents et qu'il est impossible de leur supprimer les crédits auxquels ils étaient habitués de la part des entrepreneurs devenus pour ainsi dire leurs banquiers, le Groupe des Chambres syndicales du bâtiment décida la création d'un organisme chargé de suppléer à ce crédit individuel.

Cet organisme, c'est l'Auxiliaire Immobilière, Société anonyme au capital de 1.000.000 de francs destinée à fournir des fonds aux propriétaires pour les travaux de réparation et d'entretien de leurs immeubles.

Supposons un entrepreneur auquel un propriétaire ou un architecte propose d'exécuter des travaux de réparation ou d'entretien sur un immeuble. Le propriétaire, ne pouvant payer aucun acompte, demande du crédit à l'entrepreneur suivant l'usage. Mais l'entrepreneur ne peut lui-même consentir ce crédit, son fonds de roulement ne le lui permet pas. L'Auxiliaire Immobilière interviendra alors pour donner au propriétaire ce que l'entrepreneur ne peut consentir. L'entrepreneur dirigera son client sur cette société qui est une banque d'un caractère tout spécial car, pour éviter qu'on ne la confonde avec une banque d'affaires, son capital social a été entièrement souscrit par le Groupe des Chambres syndicales du bâtiment à l'exclusion de toute souscription individuelle.

C'est donc un organisme corporatif qui a pour but de favoriser les travaux, avant de penser à gagner de l'argent comme les autres banques d'affaires, aussi ses clients y

trouvent-ils au point de vue crédit les meilleures conditions et toutes les facilités possibles.

Il paraîtra sans doute plus simple aux propriétaires et aux architectes de continuer à profiter du crédit accordé jusqu'ici par les entrepreneurs, mais le Groupe des Chambres syndicales a voulu par cette création réagir contre la vieille habitude prise par les propriétaires et architectes de recourir au crédit individuel de l'entrepreneur, et lui substituer un nouveau système de crédit collectif rendu possible par le concours du nouvel organisme.

Le Groupe fait remarquer qu'indépendamment de l'impossibilité dans laquelle se trouvent de nombreux entrepreneurs de consentir de tels crédits, il y a lieu d'observer que la situation financière et économique commande une entente entre tous ceux qui s'intéressent à la propriété bâtie. Ce n'est pas en se rejetant les charges les uns sur les autres, mais au contraire en se les répartissant qu'il sera possible à tous de les supporter, pour le plus grand profit des fournisseurs, des entrepreneurs, des architectes et des propriétaires.

L'Auxiliaire Immobilière s'adresse donc aux propriétaires et elle conseille aux entrepreneurs de les lui amener, toutes les fois qu'ils recevront des propositions de paiement à long terme pour des travaux de réparation et d'entretien.

Fonctionnement. — La liaison intime de l'Auxiliaire Immobilière avec la Banque Corporative du bâtiment et des Travaux publics qui est un organisme syndical créé par le Groupe des Chambres syndicales du bâtiment, permet de réaliser certains avantages de fonctionnement.

L'avance accordée, une fois les formalités remplies, est immédiatement inscrite au compte du client à l'Auxiliaire Immobilière.

Les sommes à verser aux entrepreneurs sur cette avance seront, sur l'indication du propriétaire ou de l'architecte,

virées au compte même des entrepreneurs à la Banque Corporative. La même opération pourra se faire du compte de l'entrepreneur à celui du fournisseur, client de la banque.

En supposant, ce qui peut se produire, que les fournisseurs et les entrepreneurs d'une même affaire soient clients de la Banque Corporative, l'on voit de suite les conséquences d'un tel système : pas de chèque à tirer, pas d'espèces à sortir, toutes les opérations vont se faire par des jeux d'écritures. On évite ainsi les agios, les pertes de temps, les jours de valeur.

Comme toujours en matière d'avance, le crédit personnel du client joue un rôle important. La gamme des garanties qui pourront être demandées varie suivant les cas d'espèce, depuis l'hypothèque jusqu'à l'aval, en passant par les dépôts de titres.

Le remboursement des sommes avancées est également réparti sur un laps de temps suffisant pour que le client puisse y faire face sans être gêné, et en tenant compte de la rentrée de ses loyers. On pourra même dans certains cas, envisager la délégation d'un ou de plusieurs loyers suffisants pour assurer à eux seuls l'amortissement.

Les conditions de prêts sont déterminées par le taux des avances de la Banque de France et toujours fixées avec l'unique désir, non de réaliser un bénéfice sur l'opération, mais de faciliter les travaux.

L'Auxiliaire Immobilière a eu peu de succès parmi la clientèle de l'entreprise qui préfère comme autrefois demander du crédit à l'entrepreneur, plutôt que de se faire avancer des fonds dont il faudra payer l'intérêt. D'autre part l'esprit corporatif n'est pas assez grand parmi les entrepreneurs du bâtiment et si l'un d'eux refuse de faire du crédit à un propriétaire, il sera rapidement supplanté par un confrère qui consentira ce crédit. Enfin la garantie que peut donner un propriétaire est presque toujours une inscription

hypothécaire sur son immeuble, ce qui entraîne le paiement de frais élevés.

Ces diverses considérations expliquent l'échec de l'Auxiliaire Immobilière, qui se traduit par les résultats suivants ¹ :

Au cours de l'année 1930, année cependant de pleine prospérité, l'Auxiliaire Immobilière a reçu plus de 60 visites d'architectes, de propriétaires et d'entrepreneurs venant se renseigner sur le genre d'opérations.

Elle a reçu en outre 31 demandes écrites tendant à obtenir des renseignements pour des ravalements, surélévations, tout à l'égout, etc. Sur 9 demandes effectives reçues,

2 ont été refusées,

5 sont restées sans suite,

2 prêts ont été accordés.

Les deux prêts ainsi consentis sont garantis tous deux par une hypothèque. Ils étaient destinés au paiement des travaux de réparations et d'entretien préalablement exécutés pour le compte de deux propriétaires à Paris. Ces deux propriétaires avaient été envoyés à l'Auxiliaire Immobilière, l'un par un architecte, l'autre par un entrepreneur intéressé. En outre il a été consenti 15 opérations d'escompte, dont les plus importantes sont garanties par des garanties réelles et aussi par la valeur morale de tous les tireurs très connus.

Au cours de l'année 1931 ², six prêts ont été accordés, garantis par des hypothèques et s'appliquaient à des immeubles sis à Paris, à l'exception d'un seul sis en banlieue.

Trois petites opérations d'escompte ont été consenties.

Pour l'année 1931, les prêts se sont élevés à 1.096.000 fr. et les escomptes de traites à 38.500 francs.

Pendant les mois suivants où le bâtiment entre en crise, la situation ne s'est pas améliorée ; à la dernière assemblée

1. Assemblée générale ordinaire du 18 janvier 1931. Rapport de M. le Président du Conseil d'Administration.

2. Assemblée générale 1932, Rapport de M. le Président du Conseil d'Administration.

générale ordinaire du 20 février 1935, M. Pierre Genty, Président du Conseil d'administration, indiquait dans son rapport qu'au cours de l'année 1934, 4 demandes ont été retenues, chacun des quatre prêts étant garanti par une hypothèque de premier rang.

Deux prêts ont été consentis à des entrepreneurs, clients de la Banque Corporative du Bâtiment, les deux autres ont été consentis à des propriétaires. Un prêt de 100.000 francs a été consenti sur aval d'un entrepreneur, aval garanti en outre par une hypothèque.

Pour l'année 1934, les prêts se sont élevés à 975.000 francs et les escomptes de traites à 145.900 francs.

Il est profondément regrettable que l'effort fait par le Groupe des Chambres syndicales n'ait pas eu plus de succès, et que les entrepreneurs ne veuillent pas sortir de la routine, cependant si préjudiciable à tous.

C'est une mentalité nouvelle qu'il faudrait créer, et qui ne peut être obtenue que par l'éducation syndicale qui leur fera comprendre la nécessité de la cohésion et de l'union.

Section III

Les prêts hypothécaires par l'intermédiaire des notaires

Les prêts hypothécaires faits par l'intermédiaire des notaires ne sont pas négligeables, ils s'exercent toujours sur des immeubles existant, leur influence sur la construction n'est donc pas directe.

Dans la plupart des cas, l'emprunteur aura avantage à s'adresser au Crédit Foncier où il obtiendra des conditions meilleures, car les particuliers font en général des prêts pour 5 ou 10 ans, rarement plus, et les conditions sont plus onéreuses que celles du Crédit Foncier.

L'entrepreneur qui s'adresse à un notaire cherche, ou des prêts en premier rang, mais avec une estimation moins

sévère que celle du Crédit Foncier, ou des prêts en second rang.

Le notaire joue le rôle d'intermédiaire, il connaît en général la situation de fortune du prêteur et de l'emprunteur qui sont bien souvent ses clients et s'il n'engage pas sa responsabilité civile, il donne cependant une véritable caution morale à l'opération.

Le notaire ne possède évidemment pas de service d'expertise aussi bien organisé que le Crédit Foncier et doit avoir recours à un architecte pour l'estimation du gage offert. La sécurité est donc moins grande et les règles d'appréciation ne sont pas aussi strictes. C'est avant tout sur le crédit personnel de l'emprunteur qui est connu du notaire que l'opération est basée. Aussi les prêteurs s'arrogent-ils bien souvent une sorte de droit de surveillance fort désagréable sur l'emprunteur, et qui écarte de nombreuses personnes de tels prêts hypothécaires.

Au point de vue de la construction, ces prêts sont surtout intéressants pour la consolidation des prêts du Sous-comptoir au Crédit Foncier. Ils permettent aux constructeurs de se procurer les fonds nécessaires pour rembourser le Sous-comptoir en consentant une hypothèque en second rang.

DEUXIÈME PARTIE

La Crise du Bâtiment

TITRE I

LES FAITS

CHAPITRE PREMIER

LES CRISES ANTÉRIEURES

C'est dans la première moitié du dix neuvième siècle, note M. Edmond Michel¹, que la propriété bâtie prend de plus en plus d'importance, les valeurs immobilières commencent à jouir d'une certaine importance auprès du public, la propriété rurale est moins recherchée par les capitalistes et les épargnants ; c'est aussi à cette époque que vont commencer les grands travaux qui ont transformé Paris et sa banlieue, aussi ne remonterons nous pas au cours de cette étude historique au delà du milieu du siècle dernier.

La crise de 1847 fut particulièrement sévère, on comptait à Paris 100.000 ouvriers sans travail² et la criminalité s'accroissait par rapport à 1846, surtout le nombre de crimes contre la propriété³.

La crise de 1847 eut une influence énorme dans le do-

1. E. MICHEL, *Journal de la société de statistique de Paris*, Mars 1935.

2. LEVASSEUR, *Histoire des classes ouvrières et de l'industrie en France, de 1789 à 1870*, p. 382, 456, 457.

3. LESCURE, *Des crises générales et périodiques de surproduction*, t. I, p. 41

maine politique ; elle est à la base des événements de 1848 et les premières mesures du gouvernement provisoire furent non seulement politiques, mais surtout économiques et ce sont ces dernières qui furent accueillies avec le plus de joie par les travailleurs.

C'est du travail que réclamaient les nombreux chômeurs, et les théoriciens socialistes proclamaient le « droit au travail » de l'ouvrier.

Ces revendications, justifiées par la misère qui régnait dans la classe ouvrière, se traduisaient par un arrêté du 28 février 1848 rendu sur la proposition de Louis Blanc, instituant une « Commission de Gouvernement pour les travailleurs » et par la fondation des Ateliers Nationaux ouverts dès le 9 mars et qui comptaient fin avril 100.000 ouvriers, parmi ceux-ci, un grand nombre d'ouvriers du bâtiment. Les ateliers se composaient d'ailleurs en grande partie de chantiers de terrassement.

L'expérience fut loin d'être concluante et à la suite des événements de juin 1848 et de la répression de l'émeute par le général Cavaignac, l'Assemblée Nationale en décida la suppression le 23 juin.

L'industrie du bâtiment subit comme les autres industries la crise de 1847, mais vers 1850 les prix ont beaucoup diminué, la production a réduit ses frais généraux¹, les entreprises qui n'étaient pas saines financièrement ont disparu, les capitaux sont abondants et bon marché, la main-d'œuvre nombreuse, toutes les conditions sont réunies pour la reprise de l'industrie du bâtiment.

Cet essor du bâtiment se manifeste sous le Second Empire où le bâtiment participe à la prospérité générale de cette époque². Les villes se développent et s'embellissent. A Paris ce sont de nouvelles avenues largement percées suivant le programme établi par le grand préfet Haussmann ; on construit de nouveaux quartiers, notamment celui du Faubourg du Temple. La Société Immobilière du boulevard du Temple fut créée en 1862, au capital de 3 millions ;

1. LESCURE, *Des crises générales et périodiques de surproduction*, t. I, p. 44.

2. LESCURE, *op. cit.* t. I, p. 49, 66, 76.

E. Pereire fonde en 1863 la Compagnie Immobilière, issue de la Société des Immeubles de la rue de Rivoli, avec la Société des ports de Marseille. Le bâtiment accusait des résultats très favorables et était en plein épanouissement, mais il était à la veille d'une crise qui se produisit dès 1866 ; la Société Immobilière du boulevard du Temple liquide à cette date, ainsi que plusieurs autres sociétés. C'est d'ailleurs durant cette même année que s'écroule la première grande banque d'affaires française, le Crédit Mobilier, qui ayant perdu la moitié de son capital était mis en liquidation, conformément à l'art. 61 de ses statuts.

Dès 1869, l'essor reprend, mais le bâtiment ne tarde pas à être de nouveau arrêté par la guerre de 1870-71. Dès la fin de la guerre l'industrie du bâtiment reprit avec une vigueur nouvelle, on continua la construction de nouveaux quartiers et l'Exposition Universelle de 1878 fournit à l'entreprise des travaux considérables.

La prospérité du bâtiment n'est d'ailleurs pas particulière à la région parisienne, elle est générale à cette époque, en province et dans le monde entier. En Allemagne, en Autriche, en Hollande, la création de grands centres industriels et la concentration dans les villes des habitants des campagnes avaient amené un accroissement considérable du besoin de logement. Les grandes villes, Berlin, Vienne, s'agrandissent tout comme Paris, les salaires augmentaient, les ouvriers en profitaient pour chômer le samedi et le dimanche. Ils travaillaient souvent plus mal et à une cadence plus ralentie. Un exemple cité par Oekelhœuser ¹ est particulièrement caractéristique : à Berlin où le salaire des maçons avait doublé, le nombre de pierres posées par jour et par maçon avait diminué de moitié.

Mais, si à Paris cette prospérité dure jusqu'à l'Exposition de 1878, elle s'arrête plus tôt à l'étranger et notamment dès 1874 en Allemagne et en Autriche, où d'après Wirth ² les prix très élevés de la construction limitent beaucoup l'esprit d'entreprise et dirigent le capital vers d'autres

1. OEKELHÆUSER, *Die wirtschaftliche Krisis*, 1876.

2. MAX WIRTH, *Geschichte der Handelskrisen*, p. 647.

branches. Par suite de la crise du bâtiment, les ouvriers quittaient la ville, les revenus diminuaient, on avait besoin de moins de maisons et surtout de maisons moins luxueuses. Le riche capitaliste que la période d'essor avait attiré à Berlin où à Vienne, retournait à son « Rittergut »¹.

En Amérique, la crise de la bourse amenait un bouleversement complet. Une foule de Sociétés ne distribuait plus de dividende en 1874. La baisse était énorme sur tous les titres, mais particulièrement sur ceux des nouvelles sociétés. De nombreux appartements devenaient libres, particulièrement ceux à loyers élevés, par suite du départ de leurs occupants, riches hier et ruinés aujourd'hui; tel spéculateur heureux qui occupait un hôtel pendant l'essor, se contentait d'un modeste appartement après l'arrivée de la crise. Les salaires baissèrent : en 1873, à New-York, les maçons gagnaient \$ 4 de moins par jour, mais le nombre des chômeurs et le nombre des jours chômés dans la semaine s'accroissaient dans des proportions considérables. Le chômage permettait de trier les ouvriers et de ne conserver que les plus habiles et les plus expérimentés et d'autre part la réduction des heures de travail augmentait l'intensité de l'effort et par suite son effet utile.

La crise du bâtiment dans la région parisienne ne se produira qu'après l'Exposition de 1878, qui avait été l'âge d'or du bâtiment parisien et surtout à partir de 1882 par suite de la chute retentissante de l'Union Générale et du ralentissement du programme de grands travaux. Le bâtiment à Paris subit une crise sévère, mais qui paraîtrait bien bénigne actuellement. Signe caractéristique, le rendement des droits d'octroi sur les matériaux de construction s'abaisse de 19.273.000 fr. en 1882 à 14.811.000 fr. en 1883 soit une diminution de 20 % environ. Cependant que les faillites se multiplient dans l'industrie du bâtiment passant de 25 pour la seconde moitié de 1882 à 135 pour l'année 1883².

1. LESCURE, *Des crises générales et périodiques de surproduction*, t. I, p. 90.

2. FOUGEROUSSE, *La crise industrielle en France*, *Réforme sociale*, p. 214, 220.

Les ouvriers retournent dans leur pays natal, car la crise est générale à cette époque et frappe presque toutes les industries¹. Le 8 juillet 1883, terme des petites locations, on constatait 6.795 déménagements contre 4.599 emménagements. De nombreux ouvriers avaient donc quitté Paris pour la province.

La prospérité reprendra d'ailleurs dès l'année suivante avec la construction du quartier Monceau, puis avec la préparation de l'Exposition Universelle de 1889.

Dans les deux années qui suivent l'Exposition, on enregistre une légère baisse dans l'activité du bâtiment, mais la construction du quartier Marbeuf et l'augmentation continue de la population dans la banlieue parisienne suffisent à alimenter le carnet de commandes des différentes entreprises.

A l'étranger au contraire, on constate à cette époque une crise de surproduction et l'exemple le plus caractéristique à cet égard est celui de l'Australie où les particuliers et les banques s'étaient livrés à des spéculations effrénées sur les terrains par suite de la ruée vers les villes de la population agricole. Les banques plaçaient leurs dépôts à court terme en investissements à long terme, achetant des terrains et des immeubles pour profiter des plus-values considérables qui se produisaient de plus en plus.

L'erreur habituelle ne manque pas de se produire, on construit trop et à des prix trop élevés, il en résulte une crise dans l'industrie du bâtiment. De nombreuses maisons sont sans locataire à Melbourne en 1893 ; la baisse des loyers est considérable, une maison louée 130 fr. en 1890 ne rapporte plus que 30 fr. en 1893 et certains propriétaires pour éviter les charges fiscales et les réparations, offrent la jouissance de leurs immeubles à celui qui se chargera de l'entretien et du paiement des impôts².

Aux Etats-Unis aussi la crise est sévère, on estime en

1. LÉSCURE, *op. cit.* t. I, p. 104.

2. Pierre LEROY-BEAULIEU ; L'Australie et la Nouvelle Zélande, *Revue des Deux Monde*, 15 septembre 1896, p. 436 et suiv.

1893, le nombre des chômeurs à un million, il en résulte une véritable crise sociale avec son cortège de révoltes et ses effets habituels : augmentation de la criminalité, diminution des mariages, augmentation des suicides. L'immigration diminue passant de 502.917 en 1892-1893 à 279.948 en 1894-1895. C'est à cette époque aussi que se produit le mouvement que l'on a appelé le « Coxeyisme » du nom de son promoteur Coxey qui avait fondé « L'Industrial Army of the Commonwealers of Christ » organisation de chômeurs formant une véritable armée, destinée à marcher vers Washington à l'effet de demander au Congrès le pain que leur travail ne pouvait plus leur procurer. En chemin on réquisitionnait les vivres, on pillait des trains, le Gouvernement finit par s'émouvoir, réussit une conciliation et tout rentra dans l'ordre peu après. Inutile de dire que le bâtiment avait payé lourdement son tribut à la crise.

En France l'activité de l'industrie du bâtiment ne cesse de se développer, surtout à partir de 1895. A cet égard, il suffit de consulter la statistique du groupe des matériaux de construction publiée dans le *Bulletin de la statistique générale de la France*, juillet-septembre 1934, p. 723. Ce groupe n'est autre que le groupe « ardoisières, carrières, ciment » de l'annuaire des valeurs admises à la cote officielle. On ne dispose que de 5 valeurs pour la période de 1901-1910 pour faire l'étude des dividendes bruts et de la valeur boursière :

Ardoisières de l'Anjou, carrières de l'Ouest, carrières et scieries de Bourgogne (Fevre et C^{ie}), Société des ciments français, ciments Portland ou Boulonnais. Leur valeur boursière représente environ 24 % de la valeur de toutes les sociétés de matériaux de construction cotées.

Dans ce tableau les indices des dividendes bruts sont calculés sur la base de 100 en 1901-1910.

TABLEAU XIV¹
Groupe des matériaux de construction
Indices des dividendes bruts

1896	96	1915	61
1897	100	1916	100
1898	96	1917	190
1899	123	1918	240
1900	126	1919	302
1901	101	1920	415
1902	102	1921	500
1903	103	1922	550
1904	108	1923	742
1905	110	1924	982
1906	112	1925	1.015
1907	78	1926	1.200
1908	88	1927	1.488
1909	97	1928	1.399
1910	101	1929	1.517
1911	109	1930	1.572
1912	157	1931	1.501
1913	168	1932	1.381
1914	62		

Ce tableau nous montre une croissance rapide à partir de 1896 jusqu'en 1900. L'industrie du bâtiment atteint son développement maximum avec l'Exposition de 1900, toutes les entreprises ayant travaillé à plein rendement pour la préparation de cette manifestation qui se révéla comme un magnifique succès. On constate, d'ailleurs, presque toujours une augmentation sensible de l'activité du bâtiment à l'approche des expositions.

A l'étranger l'essor de l'industrie du bâtiment est surtout considérable en Allemagne, favorisé par la prospérité générale qui règne en ce pays. A partir de 1895, des sociétés de constructions se constituent en grand nombre dans les villes allemandes, leur extension fut encouragée par une forme particulière du crédit hypothécaire. Il n'existe pas en Allemagne un grand établissement comme notre Crédit

1. Source : Bulletin de la statistique générale de la France, juillet septembre 1934, p. 723.

Foncier, mais un grand nombre de banques foncières que l'on appelle des banques d'hypothèques (Hypothekenbanken) et qui fonctionnent d'ailleurs de la même manière. Elles se procurent le capital par des émissions d'actions ou d'obligations et prêtent ensuite aux propriétaires et aux constructeurs sur garantie hypothécaire. Leur bénéfice résulte de la différence entre le taux auquel elles empruntent et celui auquel elles prêtent. Seulement, si l'argent offert aux constructeurs est à un taux trop élevé, ceux-ci ne pouvant espérer aucun profit de l'opération s'abstiennent d'emprunter. La condition nécessaire pour la prospérité de l'industrie du bâtiment, c'est un taux d'intérêt bas ; or en 1895, le taux d'intérêt à long terme est très bas, les conditions techniques sont donc favorables au développement du bâtiment. Aussi le capital des banques hypothécaires prussiennes passait-il de 15 millions de marks en 1895 à 21 millions de marks en 1899 et leurs obligations de 233 millions de marks à 256 millions de marks¹.

Des banques ayant eu des difficultés, une loi du 13 juillet 1899 vint réglementer le crédit hypothécaire et les sociétés durent dorénavant obtenir préalablement à leur création une autorisation du Bundesrat. Elles sont soumises au contrôle de l'Etat et ne peuvent avancer que les 2/3 de la valeur de l'immeuble au maximum, l'évaluation étant d'ailleurs soumise à un certain nombre de règles.

Les industries fournisseurs du bâtiment ne cessent de prospérer ; l'industrie du ciment s'organise en cartel.

En France, l'année 1901 marque le début d'une régression dans l'activité de l'industrie du bâtiment. Les indices des dividendes bruts du groupe des matériaux de construction (tableau XIV) ne cessent de décroître passant de 126 en 1900 à 78 en 1907 ; il en est de même de l'indice de l'activité du bâtiment publié à partir de 1901 par l'annuaire de la statistique générale de la France (tableau XV) et qui passe de 75 en 1901 à 65 en 1907.

1. LESCURE, *op. cit.* p. 151 ; KRITZLER, *Die Sanierung notleidender Hypothekenbanken, Die deutsche Treuhand-Gesellschaft. Publication de la Verein für Sozialpolitik*, t. CXI, p. 55 et 57.

TABLEAU XV
Activité de l'industrie du bâtiment

Indices de la production industrielle ¹			
Indices simples			
Base 1913 = 100			
1901	75	1921	23
1902	73	1922	37
1903	70	1923	58
1904	72	1924	74
1905	77	1925	80
1906	68	1926	114
1907	65	1927	80
1908	68	1928	97
1909	77	1929	123
1910	84	1930	136
1911	94	1931	124
1912	105	1932	100
1913	100	1933	91
1919	16	1934	82
1920	27	1935 ²	62

Ces deux tableaux (XIV et XV) montrent d'ailleurs nettement les oscillations des cycles économiques dans la période d'avant guerre.

L'année 1907 est marquée par une crise de surproduction qui s'étend à l'Europe et à l'Amérique, mais qui est surtout considérable aux Etats-Unis, où elle s'accompagne d'une crise financière dont les répercussions quoique très atténuées en France n'en sont pas moins perceptibles, étant donné la dépendance mutuelle des marchés. Mais la crise est loin d'atteindre à Paris et dans la région parisienne l'acuité de celles des Etats-Unis, où la valeur des constructions nouvelles passe de \$ 651.773.000 en 1907 à \$ 581.821.000 en 1908.

Pour 112 villes, la baisse dans les constructions a été de 11,9 % en 1908 par rapport à 1907 et 16 % par rapport à 1906 ; la diminution pour Brooklyn, faubourg de New-York

1. Source : Statistique générale de la France.

2. Mois de juin 1935.

City, et l'un des points où l'extension de la ville est possible par suite d'un pont immense au-dessus de l'East-River était de 37,9 %¹. A New-York il était impossible de se procurer de l'argent sur deuxième ou troisième hypothèque, les loyers baissaient de 20 % et certains propriétaires offraient deux mois de loyer gratuit. En février 1908², il y eut 40 à 60 % de charpentiers sans travail à Chicago et le chômage ne fit que croître durant toute l'année 1908.

En Allemagne, après la crise de 1907, une reprise marquée se fait jour ; dès 1908 les banques hypothécaires ont pu reprendre leurs émissions d'obligations ; en 1909 le prix des matériaux a baissé sensiblement, les maisons, dont les fondations sortent de terre et qu'on laisse inachevées au 1^{er} étage, sont achevées.

En France, l'activité du bâtiment ne cesse de se développer et les indices suivent une progression ascendante, passant de 75 en 1907 à 105 en 1912. Cette période de 1907 à 1913 est d'ailleurs une période d'essor rapide, l'indice des dividendes bruts passant de 78 à 157. (Tableau XIV).

Aux Etats-Unis, dès 1909 l'activité se développait dans le bâtiment. Pour 45 villes des Etats-Unis le coût des constructions ayant fait l'objet de permis de bâtir est en millions de dollars de 535 en 1908, 733 en 1909, 675 en 1910.

L'année 1913 va marquer le début d'une dépression, si légère d'ailleurs que beaucoup ont douté de la présence d'une véritable crise³.

L'Allemagne donne le signal dès le début de 1913. L'industrie du bâtiment, concurrencée sur le marché des capitaux par les emprunts nationaux et étrangers, ne trouvait plus l'argent nécessaire à son expansion⁴. Les émissions d'obligations hypothécaires passaient de 515 millions en 1911 à 204 en 1912 et 44 en 1913.

1. Building construction 1908. *Commercial and Financial Chronical*, 16 janvier 1909, p. 132.

2. *Labour Gazette* 1908, p. 73, 109, 372.

3. LESCURE, *Des crises générales et périodiques de surproduction*, p. 252, 255.

4. FEILER, *Die Konjunktur, Periode 1907, 1913*, p. 162.

En France l'indice de l'activité du bâtiment passe de 105 à 100 accusant une diminution de 5 % ; l'indice des dividendes bruts (matériaux de construction) progresse cependant encore de 157 à 168, preuve de l'existence douteuse de la régression. La production du ciment passe de 1.521 milliers de tonnes en 1910 à 1930 milliers en 1913.

Les années de guerre marquent une stagnation dans l'industrie du bâtiment. L'année 1915 voit encore une petite activité, car un certain nombre de propriétaires font terminer les immeubles qui sont restés inachevés par suite de leur abandon à la mobilisation, mais dès l'année 1916 l'activité est absolument nulle. Les entreprises du bâtiment, menuisiers, charpentiers, serruriers, travaillent à construire des baraquements pour la troupe, ou à toutes sortes de fournitures, mais de bâtiment proprement dit, il ne saurait en être question, par suite du manque de main-d'œuvre, mais surtout depuis que les incursions aériennes devenant de plus en plus fréquentes, effrayent la population et les capitalistes.

Le bâtiment ne reprendra qu'en 1919 avec la cessation des hostilités et encore bien faiblement, pour subir presque aussitôt une nouvelle crise en 1921, l'indice passant de 27 en 1920 à 23 en 1921, pour remonter ensuite progressivement, le départ étant accéléré par l'approche de l'Exposition internationale des Arts Décoratifs de 1925.

L'indice de l'activité du bâtiment (tableau XV) et l'indice des dividendes bruts (matériaux de construction — tableau XIV) ne vont d'ailleurs pas cesser de croître et cependant l'entreprise a traversé dans la période qui a précédé la stabilisation du franc la plus dure épreuve qui lui ait été imposée depuis le milieu du XIX^e siècle, époque à laquelle nous nous sommes contentés de remonter dans cette étude historique.

C'est qu'en effet, une des caractéristiques de l'industrie du bâtiment consiste dans les longs crédits qu'elle consent à ses clients. Or par suite de la chute continuelle du franc, l'entrepreneur se trouvait donner à ceux-ci des marchan-

disés dont il ne recevait pas l'équivalent en valeur au jour du règlement.

On a fréquemment constaté à cette époque que des entrepreneurs ayant traité une affaire recevaient en paiement une somme en francs, qui ne leur permettait même pas de racheter les matières premières qu'ils avaient fournies. Des clients peu scrupuleux faisaient traîner les paiements, gagnant ainsi de jour en jour sur l'entrepreneur. Plus celui-ci traitait des affaires importantes et plus il perdait d'argent, puisqu'il aurait mieux valu pour lui conserver ses stocks.

Les entrepreneurs, non habitués aux changements de valeur de la monnaie, ont été longs à s'apercevoir de la mauvaise opération qu'ils faisaient en consentant à exécuter des travaux dans de telles conditions et beaucoup se sont ruinés sans même s'être rendu compte de l'amenuisement continu de leur capital qui, s'il paraissait être resté invincible en francs, avait cependant considérablement diminué en valeur.

Seuls quelques entrepreneurs, et ils sont peu nombreux, ont demandé à cette époque un paiement comptant à la signature du marché, les couvrant du déboursé en marchandises, et ont en outre exigé un coefficient variable pour les travaux de main-d'œuvre, suivant l'époque de l'exécution. Cette manière de faire était la seule qui permettait de se garantir, mais elle offrait par contre un risque pour le client obligé de payer d'avance et susceptible de voir l'argent qu'il avait ainsi versé englouti dans la faillite de l'entrepreneur.

Aussi cette pratique ne pouvait être employée qu'avec des maisons sérieuses et de réputation indiscutable. Elle a été peu courante pour cette raison, mais aussi parce que la plupart des constructeurs à cette époque sont des spéculateurs recherchant le gain sur l'entrepreneur en spéculant sur la continuelle dépréciation du franc. L'ensemble de l'entreprise a beaucoup souffert de ce fait, durant les années d'après guerre et jusqu'en 1926.

Au contraire tous les fournisseurs des entrepreneurs payés au plus tard à 90 jours et avec possibilité d'escompte de leurs traites, ont été favorisés, et ceci d'autant plus que les matières premières ne cessaient d'augmenter de prix, sans que les frais de main-d'œuvre et les frais généraux suivent la même progression. Le tableau XIV est d'ailleurs caractéristique à cet égard, et montre la prospérité des industries fournisseurs de matériaux.

A partir de 1927, débarrassée de cette suggestion, l'entreprise va prendre un essor véritable et traverser une période exceptionnellement brillante, dont l'année 1930 constitue l'apogée. La production du ciment qui n'était que de 1.930 milliers de tonnes en 1913 passe à 6.228 en 1929 et l'indice de l'activité du bâtiment atteint 137 en 1930 sur la base de 100 en 1913.

Cette période se caractérise, comme nous l'avons signalé plusieurs fois dans cette étude historique, par une spéculation effrénée sur les terrains, et par un coût de construction extrêmement élevé. Les conséquences seront les mêmes, conformes à l'histoire, et le bâtiment ne va pas tarder à entrer en crise.

CHAPITRE II

LA CRISE DE 1931. — LES SYMPTOMES

En 1929, le bâtiment est en période de prospérité, la construction est extrêmement active tant pour le compte des particuliers que pour celui des collectivités publiques.

L'initiative des particuliers est dirigée vers la construction des immeubles de luxe et des hôtels particuliers. On fait aussi de gros travaux de transformation dans les magasins et boutiques, on aménage avec luxe de grands appartements.

La construction des habitations moyennes et populaires est assurée par l'Etat, les départements et les communes, grâce au vote de la loi Loucheur dont le programme devait être achevé en cinq ans, grâce aussi à des subventions des diverses collectivités.

L'activité de la construction ne cesse de croître au cours de l'année 1929 et atteindra son maximum en juin 1930 ¹.

TABEAU XVI

Production industrielle ²

Indice général de la *volume* de la production industrielle
Base 100 en 1913

Années	J.	F.	M.	A.	M.	J.	J.	A.	S.	O.	N.	D.	Moyenne
1929	137	136	138	139	139	141	139	139	138	141	143	144	139
1930	144	144	144	144	144	143	141	139	137	136	136	134	140
1931	133	133	132	131	129	126	123	121	119	117	114	111	124
1932	105	100	98	95	94	93	92	93	94	95	97	98	96
1933	99	103	104	107	108	111	112	111	110	108	107	106	107
1934	106	106	104	103	101	99	97	98	95	94	94	93	99
1935	93	93											

1. Voir tableau p. 159 (Activité de la construction) et graphique p. 177.
2. Source : Statistique générale de la France.

TABLEAU XVII
Industrie du bâtiment¹

Indice ajusté de l'activité de la construction.
Base : 100 en 1913

Années	J. F. M.			A. M. J.			J. A. S.			O. N. D.			Moyenne
1929	107	110	116	116	116	118	120	123	127	132	138	140	121
1930	138	139	143	144	148	149	139	138	137	134	132	131	139
1931	130	130	130	128	126	124	123	121	120	121	121	122	124
1932	119	115	113	107	101	96	93	92	92	92	92	92	100
1933	92	93	93	95	93	92	92	91	90	80	86	86	91
1934	86	87	88	87	84	81	81	81	80	77	75	75	82
1935	76	76	74	70									

Cependant des prodromes de crises générale se font sentir dans le monde. La folle spéculation sur les valeurs qui avait agité la bourse de New-York voit sa fin et dès 1929 se produit une crise boursière aiguë dont les répercussions atteignent le marché des valeurs de Paris qui ne va pas cesser à partir de ce moment de suivre un mouvement descendant en ce qui concerne les valeurs à revenu variable. Or, celles-ci sont essentiellement représentatives de l'activité du commerce et de l'industrie. Les valeurs à revenu fixe continueront à s'élever jusqu'en 1931 accusant ainsi une détente sensible du loyer de l'argent à long terme.

C'est ce taux d'intérêt bas du marché de l'argent à long terme qui explique dans une certaine mesure l'activité de la construction pendant les années 1930 et 1931, malgré la diminution de la production industrielle² et la crise accentuée de la bourse où les valeurs ne cessent de s'effondrer.

Par suite de la durée du processus de construction qui est en moyenne de un an et demi, les entreprises du bâtiment ne commenceront à ressentir une diminution réelle de leur activité qu'à partir de fin 1932. Elles manquent de comman-

1. Source : Statistique générale de la France.

2. Voir tableau de la production industrielle p. 165 et graphique p. 177.

des depuis une année, mais l'exécution des commandes anciennes est suffisante pour entretenir durant le cours de 1932 une bonne activité. A partir de 1933 les carnets de commandes sont épuisés, la crise économique continue à sévir et c'est l'arrêt presque complet de la plupart des entreprises.

Les entreprises réduisent les frais généraux, débauchent du personnel, ouvriers d'abord, employés ensuite. On se sépare avec regret de vieux collaborateurs, mais il faut comprimer les frais qui ne cessent de courir et ne sont pas couverts par des recettes correspondantes. Le chiffre d'affaires diminue, il tombe à la moitié, puis au tiers de 1929-1930, les bénéfices disparaissent d'autant plus que la concurrence joue avec fureur et que les travaux très rares sont ardemment disputés. L'entrepreneur ne recherche plus aucun bénéfice, il veut des affaires pour assurer seulement la marche de sa maison. Cependant les prix de gros ne cessent de baisser depuis 1931 ¹ favorisant les entreprises qui ont passé des marchés fermes. Tel entrepreneur ayant traité des travaux en 1931 et devant les exécuter courant 1932 fait une très belle affaire, s'il a eu soin de ne pas se couvrir immédiatement en marchandises, car entre temps les prix des matériaux se sont effondrés, mais il n'y aura bientôt plus d'affaires et les prix accordés seront tels qu'ils n'assureront plus la marche des entreprises.

La crise sévit avec force sur le commerce et l'industrie, la production industrielle ² ne cesse de diminuer avec un léger relèvement au cours de l'année 1933 puis un nouvel effondrement au cours de l'année 1934 et au début de 1935. Le nombre de wagons chargés passe de 64.000 en 1930 à 37.000 au 1^{er} janvier 1935. Les prix de gros s'affaissent passant de l'indice 500 au 1^{er} janvier 1931 à 347 en avril 1935. Les faillites se multiplient passant de 763 en janvier

1. Voir tableau p. 193.

2. Voir tableau p. 164.

1929 à 908 au 1^{er} janvier 1931 et à 1.538 en mars 1935, entraînant pour l'industrie du bâtiment des pertes sévères sur le règlement des travaux exécutés pour le compte des commerçants ou de sociétés immobilières ; ce sont surtout les défaillances de ces dernières qui ont les plus grosses répercussions sur les entreprises. Les propriétaires ne peuvent plus louer les nouveaux appartements, ou à des prix très inférieurs à ceux qu'ils avaient prévus au moment de la construction de l'immeuble, aussi nombreux sont ceux qui ne peuvent plus payer le solde dû aux entrepreneurs.

Section I

Les faillites

Le nombre des faillites des entrepreneurs de bâtiment s'accroît, presque toutes les sociétés d'entreprise sont quasi insolvables. L'entrepreneur en nom et nous savons qu'ils sont nombreux dans cette industrie, se ruine pour tenir, espérant en des temps meilleurs ; mais cette situation ne saurait se prolonger longtemps sans aboutir à une catastrophe.

Les causes des faillites des entrepreneurs sont de deux sortes : ou insolvabilité des débiteurs, ou mauvaise gestion des entreprises.

L'insolvabilité des débiteurs est devenue très fréquente depuis la crise économique qui a entraîné de nombreuses faillites dans le commerce et l'industrie.

La mauvaise gestion des entreprises provient ou des frais généraux trop élevés ou d'affaires traitées à des prix trop bas.

Depuis la crise, les entreprises ont cherché à diminuer leurs frais généraux, mais la chose n'est pas facile par suite de la constance de certains frais. Etant donné la diminution de son chiffre d'affaires, l'entrepreneur commence par débaucher quelques commis, ce qui allègera sensiblement le poste « appointements », mais il lui faut cependant garder le noyau de sa maison. Il lui

est aussi possible de faire quelques économies sur les locaux où sont installés les bureaux et les ateliers de l'entreprise ; une loi du 12 juillet 1933 permet d'ailleurs de demander au propriétaire la revision du bail commercial. Il rognera ensuite sur les assurances, sur les fournitures diverses, mais les impôts resteront sensiblement les mêmes, malgré la légère amélioration apportée par les décrets-lois de juillet 1934 qui ne concernent d'ailleurs que le taux de l'impôt sur les bénéfices industriels qui passe de 15 à 12 %. Or, ou il n'y a plus de bénéfices, ou ils sont infimes, la répercussion de cette mesure d'allégement fiscal sera donc bien faible.

Les tarifs de l'eau, du gaz, de l'électricité, du téléphone, les frais de justice n'ont subi aucune modification ¹.

Les charges sociales ont été aggravées par l'application des Assurances sociales et des allocations familiales rendues obligatoires pour tous les entrepreneurs depuis la loi du 11 mars 1932, alors que ceux qui exécutaient des travaux publics y étaient jusqu'alors seuls assujettis.

Les traitements des employés conservés accusent une variation très faible alors que le prix de la vie a cependant baissé de près de 25 % ².

L'industrie du bâtiment ne peut plus supporter de pareilles charges, car les travaux se font de plus en plus rares, et le chiffre d'affaires ne cesse de diminuer ; les faillites qui augmentent de jour en jour n'en sont-elles pas la preuve la plus édifiante.

Section II

Le chômage

Mais si les entreprises sont fortement atteintes par la crise économique, leur personnel ne l'est pas moins.

1. Les décrets-lois de 1935 ont imposé aux Grandes Compagnies concessionnaires quelques diminutions.

2. Depuis la promulgation des décrets lois du 16 juillet 1935, les appointements des employés, métreurs, commis aux plans, dactylographes ont subi une diminution assez sensible. Beaucoup ont été débauchés, d'autres ne travaillent que par intermittence.

De nombreux ouvriers ont dû être débauchés par suite du manque de travaux et sont venus grossir l'armée des chômeurs des autres professions, cependant déjà fort nombreux.

On estime à plus de 30.000 le nombre des ouvriers du bâtiment actuellement sans travail dans la région parisienne et ce nombre ne peut que s'accroître si les pouvoirs publics n'entreprennent pas à bref délai de grands travaux publics.

Chômage (Bâtiment)

Département de la Seine seulement.

février 1931	2.979
février 1933	18.349
décembre 1933	27.965
décembre 1934	26.302
janvier 1935	28.671

A côté de ces chômeurs complets, il faudrait citer les chômeurs partiels, de nombreuses entreprises ne travaillant que quelques jours par semaine, mais aucune statistique ne permet d'en déterminer le nombre même approximatif.

Ainsi que nous l'avons dit, les entreprises ont dû se séparer d'un certain nombre d'employés, ingénieurs, métreurs, comptables qui éprouvent beaucoup de difficultés à trouver une place et sont actuellement les plus malheureux parmi les chômeurs, car ils ne peuvent pas le plus souvent bénéficier de l'allocation de chômage, celle-ci étant soumise à certaines règles auxquelles ils ne satisfont pas.

Pour le département de la Seine, les chômeurs du bâtiment passent de 2.979 en 1931 à 28.671 en janvier 1935. La statistique du chômage dans le bâtiment fait ressortir pour décembre 1934 un chiffre légèrement inférieur à celui de décembre 1933; diminution provoquée par la nécessité de terminer certains chantiers pour fin décembre 1934, date à partir de laquelle l'exonération d'impôts ne devait plus être

accordée aux constructions nouvelles (loi de 1933). Malgré cet encouragement donné par les pouvoirs publics aux constructeurs, il y a eu en moyenne en 1934, 5.000 chômeurs de plus qu'en 1933. En outre, ces chiffres laissent dans l'ombre la diminution très sensible des effectifs ouvriers étrangers employés sur les chantiers et qui sont retournés dans leur pays d'origine, ainsi qu'en témoignent les statistiques des assurances contre les accidents du travail. Or les ouvriers étrangers représentent en France plus du quart des ouvriers du bâtiment. En 1926, dernière statistique connue, il y avait en France sur 554.007 ouvriers travaillant aux travaux de terrassement et de constructions en pierre, 146.659 étrangers. Ajoutons encore que de nombreux ouvriers provinciaux ont quitté la région parisienne ne pouvant plus trouver de travail et sont retournés dans leur pays natal; il est impossible de fixer statistiquement l'importance de cette émigration.

En juin 1935, malgré la reprise saisonnière, malgré le reflux des ouvriers étrangers et le maintien d'une classe sous les drapeaux, on compte dans l'industrie du bâtiment, 25.000 chômeurs inscrits dans la seule ville de Paris et 90.000 pour toute la France. Aucune autre industrie n'a atteint ce chiffre douloureux.

Un indice très caractéristique nous est fourni par le montant des salaires assurés auprès du Syndicat de garantie du bâtiment et le nombre d'ouvriers assurés. Le Syndicat général de garantie du bâtiment est une société d'assurances mutuelle fondée par le Groupe des Chambres syndicales du bâtiment. Cet organisme estime qu'il assure contre les accidents 80% des entreprises de la région parisienne, ce qui donne à ses statistiques relatives aux salaires et à l'emploi une très grande valeur. (voir fig. 5)

- OUVRIERS COMPLETS
un carré=30.000 ouvriers complets
- - - ENTREPRISES ADHÉRENTES
un carré=500 entreprises
adhérentes
- SALAIRES ASSURÉS
un carré=250 millions de francs.

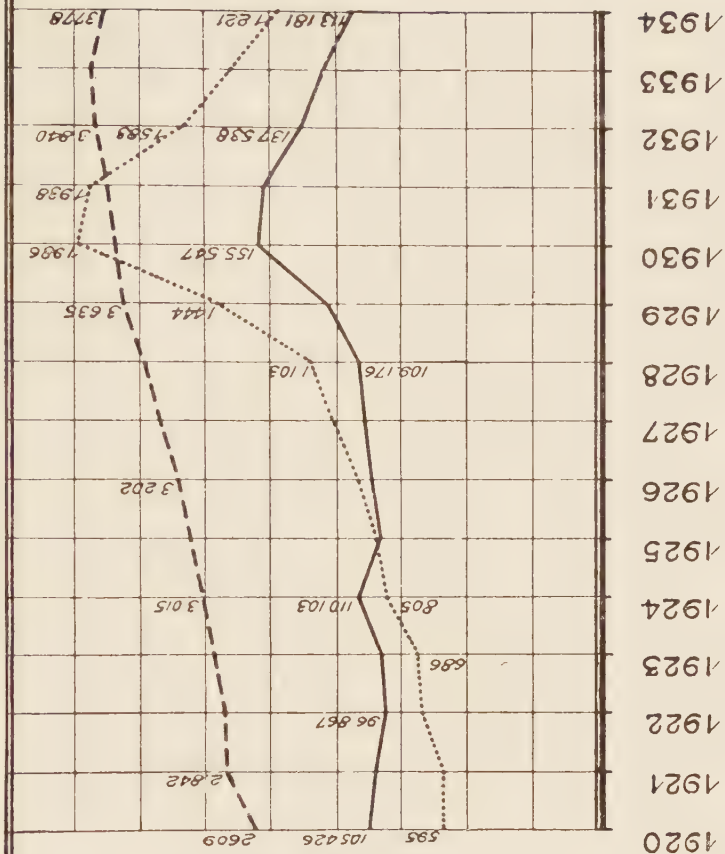


Fig. n° 5

Source : Syndicat Général de Garantie des Chambres syndicales du Bâtiment et des Travaux Publics contre les accidents du travail et les maladies professionnelles. — Assemblée générale ordinaire du 4 avril 1935.

Le montant des salaires assurés passe de 595 millions en 1920 à 805 en 1924, 1.103 en 1928, 1.986 en 1930, 1.938 en 1931 et tombe à 1.221 en 1934, le nombre des ouvriers assurés passant de 105.426 en 1920 à 110.103 en 1924, 109.176 en 1928, 155.547 en 1930, 113.181 en 1934.

La nouvelle restriction d'activité qui s'est manifestée au cours de l'année 1934 est accusée par la réduction du montant des salaires déclarés, lesquels sont passés de 1 milliard 393 millions en 1933, à 1 milliard 221 millions en 1934, soit une chute de 12% qui, s'ajoutant à celles que les exercices 1932 et 1933 ont enregistrées, fait ressortir pour l'année 1934 une diminution de 38% sur 1930.

Aux différentes catégories professionnelles s'appliquent d'ailleurs des coefficients inégaux de régression ; c'est ainsi que l'on note pour les catégories travaux publics, couverture-plomberie, menuiserie, peinture et serrurerie, des taux de 10 à 15% d'abattement ; pour la charpente, la maçonnerie et le béton armé, des taux de 19 à 25%.

Tandis que de 1925 à 1929, le montant des salaires déclarés dépassait chaque année celui de l'exercice précédent, au cours du cycle 1930-1934, il n'a cessé, après avoir atteint en 1930 un niveau maximum, de décroître régulièrement.

Représentant par l'indice 100 le montant des salaires déclarés en 1925, les indices des dix années postérieures s'établissent, en effet, comme suit :

Cycle 1925-1934

1925	100
1926	116
1927	121
1928	132
1929	173
1930	237
1931	232
1932	190
1933	167
1934	146

Ainsi, le sixième cycle se présente comme une période de croissance au cours de laquelle les entreprises embauchaient un personnel de plus en plus nombreux, alors qu'au cours des cinq années qui s'égrenent à sa suite, le nombre et l'importance des chantiers de travaux ont décréu et les ouvriers en surnombre ont été peu à peu congédiés.

Section III

Diminution des constructions

§ 1. *Demandes en autorisation de bâtir.*

L'indice le plus net de la crise du bâtiment nous est fourni par la diminution des demandes en autorisation de bâtir.

Le propriétaire qui a l'intention de construire doit demander à l'Administration un certain nombre d'autorisations instituées par divers textes législatifs et dénommés permis de bâtir¹.

Dès 1607, un édit avait créé, pour le riverain d'une voie publique, l'obligation d'obtenir, avant d'exécuter tout travail, une autorisation et l'alignement. Si l'immeuble se trouvait déjà à l'alignement, l'autorisation était néanmoins nécessaire.

A Paris, le décret du 26 mars 1852 imposa des prescriptions plus strictes. L'alignement devait être complété par le nivellement et le constructeur était tenu d'adresser à l'autorité compétente un plan et les coupes des bâtiments projetés et de se soumettre aux injonctions à lui faites dans l'intérêt de la sûreté publique et de la salubrité, auxquelles la loi du 13 juillet 1911 ajouta la conservation des perspectives monumentales et des sites. Si aucune notification n'était adressée à l'intéressé dans les vingt jours du dépôt de son dossier, il avait la faculté d'entreprendre les travaux et de les achever conformément à son plan.

1. S.E. KNELL, *Le Temps Immobilier*, n° du 14 février 1933.

Pratiquement l'Administration refuse toujours une première fois l'autorisation de construire pour éviter la forclusion et ceci sous un prétexte quelconque, très souvent injustifié, ingénieux artifice pour tourner la loi.

La loi du 15 février 1902, charte de la protection de la santé publique crée une troisième sorte de permis de bâtir. Selon l'art. 11, aucune habitation ne peut être construite sans un permis du maire, constatant que dans le projet qui lui a été soumis, les conditions de salubrité prescrites par le règlement sanitaire ont été observées. Le permis est exigé pour les grosses réparations, pour les transformations aussi bien que pour les travaux neufs.

La loi du 19 juillet 1924 sur les plans d'extension et d'aménagement des villes, a singulièrement étendu le domaine d'application du permis de bâtir de 1902. Elle dispose en effet que les art. 11 et 27 de la loi du 15 février 1902 concernant le permis de construire sont applicables de plein droit dans toutes les communes, quelque soit le chiffre de leur population, tenues d'avoir un plan d'aménagement, d'embellissement et d'extension, ainsi qu'aux groupes d'habitations et aux lotissements créés ou développés par des associations, des sociétés ou des particuliers. En cas d'infraction à cette règle et tant que le permis de construire n'aura pas été accordé, l'interdiction d'habiter sera « appliquée de droit » sans qu'il soit besoin de recourir aux formalités prévues par le législateur de 1902.

Signalons enfin qu'une autorisation spéciale est nécessaire pour les établissements dangereux ou insalubres (loi du 19 décembre 1917). Mais, si un constructeur doit toujours demander une autorisation avant de commencer à bâtir, il ne s'en suit pas nécessairement que l'immeuble sera construit si une demande a été déposée, cette construction pouvant rester à l'état de projet, si par exemple la demande est rejetée, ou si les moyens financiers font défaut. Le tableau suivant indiquant le mouvement des constructions à Paris depuis 1913 n'est donc qu'approximatif, certaines des constructions figurant sur ce tableau ayant pu ne pas être exé-

cutées. Toutefois, l'approximation est suffisante pour que l'on puisse se rendre compte de l'évolution de la construction depuis cette date.

TABLEAU XVIII
Permis de bâtir

Années	Nombre total de permis de bâtir	Permis de construire des bâtiments d'habitation	
		Nombre de permis	Etages
1913	1.992	1.849	6.469
1920	745	461	—
1921	604	356	—
1922	822	582	—
1923	1.178	584	1.956
1924	1.441	745	2.922
1925	1.594	867	3.166
1926	1.717	988	3.894
1927	1.321	697	3.854
1928	1.763	962	4.147
1929	2.007	1.162	5.665
1930	1.767	—	5.407
1931	1.174	805	3.993
1932	894	463	2.103
1933	910	561	2.644
1934	725	—	2.184

En 1913, le bâtiment est en pleine prospérité, le nombre des demandes en autorisation de construire s'élève à 1.992. En 1929, ce nombre est dépassé et s'élève au maximum, on compte 2.007 autorisations, puis le nombre diminue, mais reste encore très élevé durant l'année 1930, une chute verticale se produit en 1931. L'année 1932 donne encore un chiffre plus faible, une légère augmentation se produit en 1933 qui s'explique par l'art. 46 de la loi du 25 janvier 1933 qui limite l'exonération pendant quinze ans de la contribution foncière aux seules constructions terminées à la fin de 1934. Il en résulte une certaine activité dans le bâtiment, certains propriétaires voulant profiter de cette disposition.

Si nous comparons maintenant le nombre des bâtiments d'habitation nouvellement construits dans l'année, nous voyons que celui-ci s'élevait à 1.849 en 1913, alors qu'après-guerre le nombre n'atteignit que 1.162 en 1929 avec 5.665 étages. C'est que nous sommes dans une période d'activité industrielle intense et les propriétaires construisent de préférence des locaux à usage commercial ou industriel qui leur assurent un taux de placement plus élevé que les bâtiments à usage d'habitation. Dès 1932, le chiffre tombe à 463 pour se relever légèrement en 1933, pour la raison déjà signalée.

L'état de crise est nettement marqué à partir de 1931, mais par suite de la durée du processus de construction, ce n'est qu'en 1932 que les entreprises commenceront à en ressentir les premiers symptômes. Au cours de l'année 1931, l'activité du bâtiment est intense, car on termine les constructions commencées en 1929 et 1930, et nous savons que le nombre en est grand. Mais ce n'est qu'en 1933 que l'industrie du bâtiment sera vraiment touchée.

Si nous comparons l'activité industrielle générale avec l'activité du bâtiment (voir *graphique* p. 177), nous constatons que l'industrie du bâtiment n'a commencé à prospérer qu'en 1929, alors que toutes les autres industries étaient déjà en pleine activité. En 1930, la construction est extrêmement active, et la courbe rejoint et dépasse celle de la production industrielle. A partir de juillet 1930, chute de l'activité du bâtiment avec deux paliers au cours de l'année 1931. En 1932 chute verticale, cependant le bâtiment est encore favorisé par rapport à l'activité générale, c'est ce qui explique l'activité déjà très ralentie, mais cependant suffisante de la plupart des entreprises du bâtiment au cours de l'année 1932. Mais dès la fin de 1932, c'est le marasme le plus complet et la courbe du bâtiment reste bien au-dessous de celle de la production. Le bâtiment est l'industrie la plus touchée avec l'industrie textile parmi toutes les industries françaises et son activité est en constante décroissance.

INDUSTRIE DU BATIMENT ET ACTIVITE INDUSTRIELLE GENERALE

Indice ajusté de l'activité de la Construction
Base 100 en 1913

Indice général du volume de la production industrielle
Base 100 en 1913

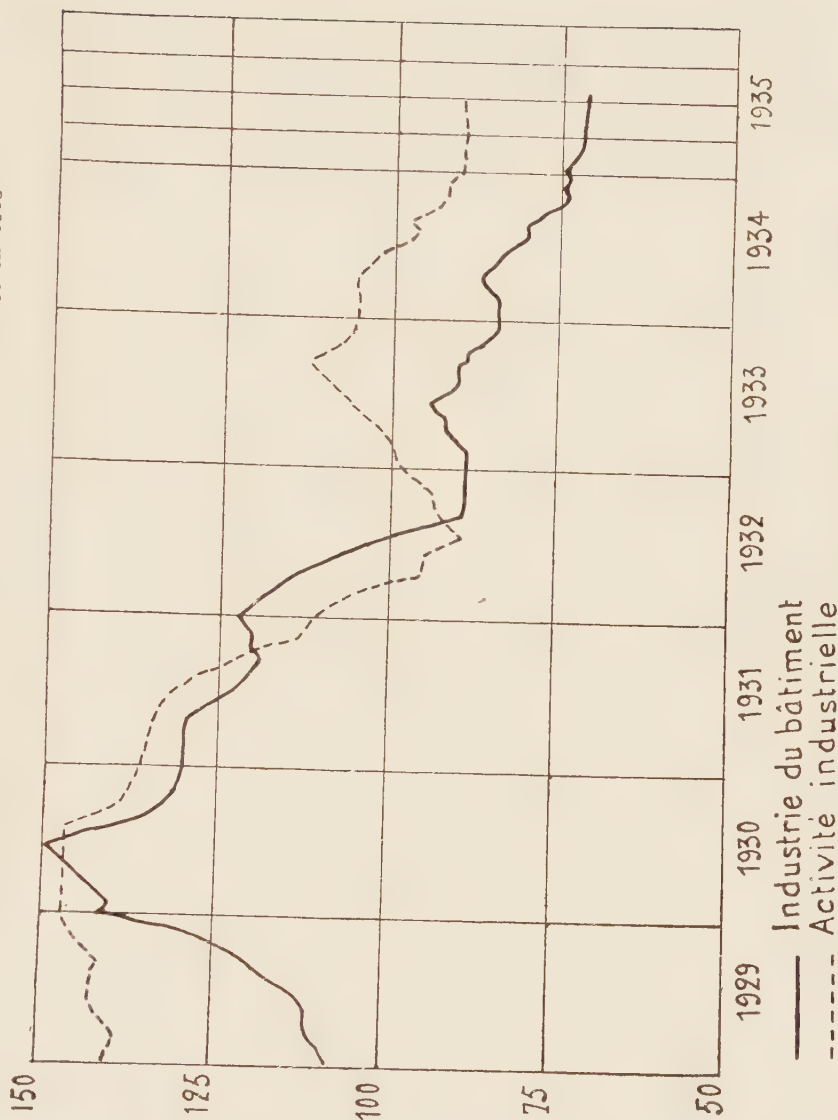


Fig. n° 6.
Source : *Statistique générale de la France.*

§ 2. Matériaux introduits à Paris.

Un autre indice révélateur de l'état de crise dans lequel se trouve le bâtiment nous est fourni par la statistique de l'octroi de Paris¹.

Les produits de l'octroi suivent une progression ascendante depuis 1928, on note un accroissement considérable entre les années 1929 et 1930. Les recettes passent de 67 millions de francs à 84 millions, ce qui est conforme à l'activité intense de la construction à cette époque.

Le maximum est atteint en 1931 avec 86 millions de francs, alors que pour les demandes en autorisation de construire ce maximum est atteint dès 1929. Cette contradiction entre les deux statistiques s'explique par la durée du processus de construction qui est de un an et demi entre le jour de la demande et la terminaison des travaux. Elle s'explique aussi par l'activité intense des travaux publics, due aux excédents budgétaires importants qui existaient dans ces années prospères. Les travaux publics sont en effet gros consommateurs de nombreux matériaux de construction.

Produits des droits d'octroi en francs Matériaux de construction

1928 ...	54.835.488, 94	1932 ...	68.668.052, 23
1929 ...	67.380.368, 19	1933 ...	60.536.741, 10
1930 ...	84.436.153, 05	1934 ...	55.080.532, 28
1931 ...	86.355.296, 54		

Section IV

La chute des prix

§ 1. Matériaux de construction.

Le prix des matériaux de construction constitue le premier facteur du coût de la construction, il est donc intéressant de voir quelles ont été les variations des cours de ces différents matériaux.

Comme il n'aurait pas été possible d'étudier les variations

1. Voir : *Bulletin municipal officiel de la ville de Paris*, statistique mensuelle des produits des droits d'octroi.

de tous les matériaux entrant dans le bâtiment, étant donné leur nombre et leur complexité, nous nous sommes contentés d'étudier quelques matériaux types qui donneront cependant une impression d'ensemble suffisamment caractéristique du mouvement des prix.

a. *Plâtre, ciment, sable, tuiles, poteries.*

Pour tous ces matériaux nous constatons une hausse sensible à partir de 1928, le maximum étant atteint pour le plâtre et le ciment en janvier 1930, pour les briques, les tuiles et les poteries en juillet 1930, pour le sable en août 1930. (voir les tableaux XIX et XIX bis).

TABLEAU XIX
Matériaux de construction
Prix exprimés en francs

Briques pleines		Tuiles		Poteries	
Bourgogne grise				Boisseau 0.20 × 0.20 épaisseur 0.03 Paris (hors octroi)	
le mille		Le mille		Le cent.	
1928	520. » »	1928	900. » »	1928	290. » »
novembre	570. » »			novembre	320. » »
1929	570. » »	1929		1929	320. » »
		avril	975. » »	juillet	335. » »
1930	600. » »	1930		1930	360. » »
juillet	655. » »	janvier	1.050. » »	juillet	380. » »
		juillet	1.100. » »		
1931		1931	1.100. » »	1931	380. » »
juillet	615. » »				
octobre	554. » »				
1932		1932		1932	380. » »
avril	630. » »	avril	1.050. » »		
décembre	585. » »	décembre	925. » »		
1933	585. » »	1933	925. » »	1933	310. » »
1934	433.50	novembre	875. » »	novembre	280. » »
1935	391. » »	1934	—	1934	272, 70
				1935	246, 50

Sources : *Le Bâtiment et Cours des matériaux (Société centrale des architectes).*

TABLEAU XIX bis
Matériaux de construction
Prix exprimés en francs

Plâtre ordinaire (Paris hors octroi)		Ciment portland artificiel (Paris hors octroi)		Sable fin (Paris octroi compris)	
	Tonne		Tonne		Le m ³ .
1928		1928		1928	
janvier	83	janvier	250	janvier	56
juin	78	avril	260	septembre	58
octobre	92				
1929		1929		1929	
janvier	102	juillet	285	janvier	61
juillet	117			juillet	67
1930		1930		1930	
janvier	135	janvier	310	janvier	68
		novembre	300	août	72
1931	135	1931		1931	
novembre	128	juillet	280	décembre	60
				1932	
1932	120	1932		octobre	54
mai	110	janvier	225		
		décembre	190		
1933		1933		1933	54
février	95	avril	195	novembre	48
1935	80	1935	200	1935	52

Dès novembre 1931, on observe une chute des prix du plâtre et du ciment ainsi que des briques, suivie par le sable en décembre 1931. Le prix des tuiles se maintient jusqu'en avril 1932 et celui des poteries jusqu'en décembre de la même année. A partir de ce moment, on constate une baisse générale sur tous les matériaux envisagés avec une légère reprise pour le ciment à partir d'avril 1933 due à l'établissement d'un comptoir.

Les organisations de vente vont d'ailleurs se généraliser

1. Source : Journal « Le Bâtiment ».

au cours des années 1934 et vont provoquer en 1935 une hausse des ciments et du plâtre. La plupart des fabriques de ciment et de plâtre ont travaillé à perte au cours des années 1933-1934, aussi ces ententes industrielles correspondaient-elles à une nécessité vitale pour ces industries. La hausse des cours a d'ailleurs été favorisée par des mesures douanières, et par des contingentements très sévères qui ont, en fait, supprimé l'importation des matériaux de construction étrangers, notamment des ciments et des briques. Si on examine les indices des prix du ciment et du plâtre, on constate que le ciment valait en 1931 4,60 fois plus qu'en 1913 et le plâtre 8,75. Les indices tombent respectivement à 277 et 539 en 1934. L'indice du ciment remonte à 294 en 1935, celui du plâtre n'est encore qu'à 523, mais avec une tendance très nette à la hausse.

Indices des prix de gros¹

Base 1913 : 100

	1929	1930	1931	1932	1933	1934	mai 1935
Chaux	578	672	638	500	431	359	345
Ciment	432	489	460	357	308	277	294
Plâtre	716	882	875	746	629	539	523

b. Métaux non ferreux : cuivre, plomb, zinc, aluminium.

Le printemps de 1929 est marqué par une chute générale des prix des métaux non ferreux.

Le zinc à la suite d'une période de stabilité relative, subit une baisse brutale et s'enfoncera d'une manière à peu près régulière jusqu'au minimum dépressif de fin 1932.

Au contraire, pour le plomb et le cuivre, la chute brutale de mars 1929, succède à un boom provoqué par la spéculation américaine.

Le cours du cuivre au Havre, fidèle reflet de celui de New-York, culmine ainsi à 70 % au-dessus des cours de mars 1928. Après une diminution de 25 %, en quelques jours le prix du

1. Source : *Statistique générale de la France*.

cuivre se stabilise jusqu'en avril 1930. Pour le plomb freinage analogue. Mais c'est ensuite pour ces deux métaux l'effondrement, avec une tentative de reprise pour le cuivre en novembre 1930 et l'année suivante une reprise passagère pour le plomb et le zinc qui trahit les efforts pour le contingentement de la production mondiale (accords d'Ostende du 11 juillet 1931 pour le zinc).

La déflation considérable constatée dans les cotations de ces métaux contraste avec la stabilité relative des prix de l'aluminium réalisée sous l'égide de l'Alliance aluminium C^o pour l'Europe, à la faveur d'un marché beaucoup plus restreint.

Mais la disproportion des prix entre l'aluminium et le cuivre conduit à l'emploi de cuivre en remplacement de l'aluminium, et est susceptible d'entraîner une chute des cours de ce dernier métal. (voir *graphique* fig. n^o 7 p. 183).

En 1935 une hausse sensible se produit sur le cuivre et le plomb, les indices passent pour le cuivre de 157 à 1934, à 170 en 1935 et pour le plomb de 230 à 272.

Indices des prix de gros

Base 1913 : 100

	1929	1930	1931	1932	1933	1934	mai 1935
Cuivre	634	454	297	198	189	157	170
Plomb	599	510	353	266	253	230	272
Zinc	539	384	277	242	264	246	230
Aluminium	478	469	442	418	418	408	379

c. Fonte, acier.

1. *Fonte*. — Les prix de gros de la fonte montent de 1928 à octobre 1930 ; à partir de cette date, on assiste à une chute verticale jusqu'au début de 1931 (voir *graphique* p. 185). La crise de la grande métallurgie française passe à l'état aigu en novembre 1930, le prix de la fonte phosphoreuse tombe à 400 francs la tonne, après avoir culminé à 490 francs depuis le début de l'année. Fin décembre la cote n'est plus que de 300 francs ; à partir de cette date, baisse continue avec

CUIVRE - PLOMB - ZINC

Prix de Gros.

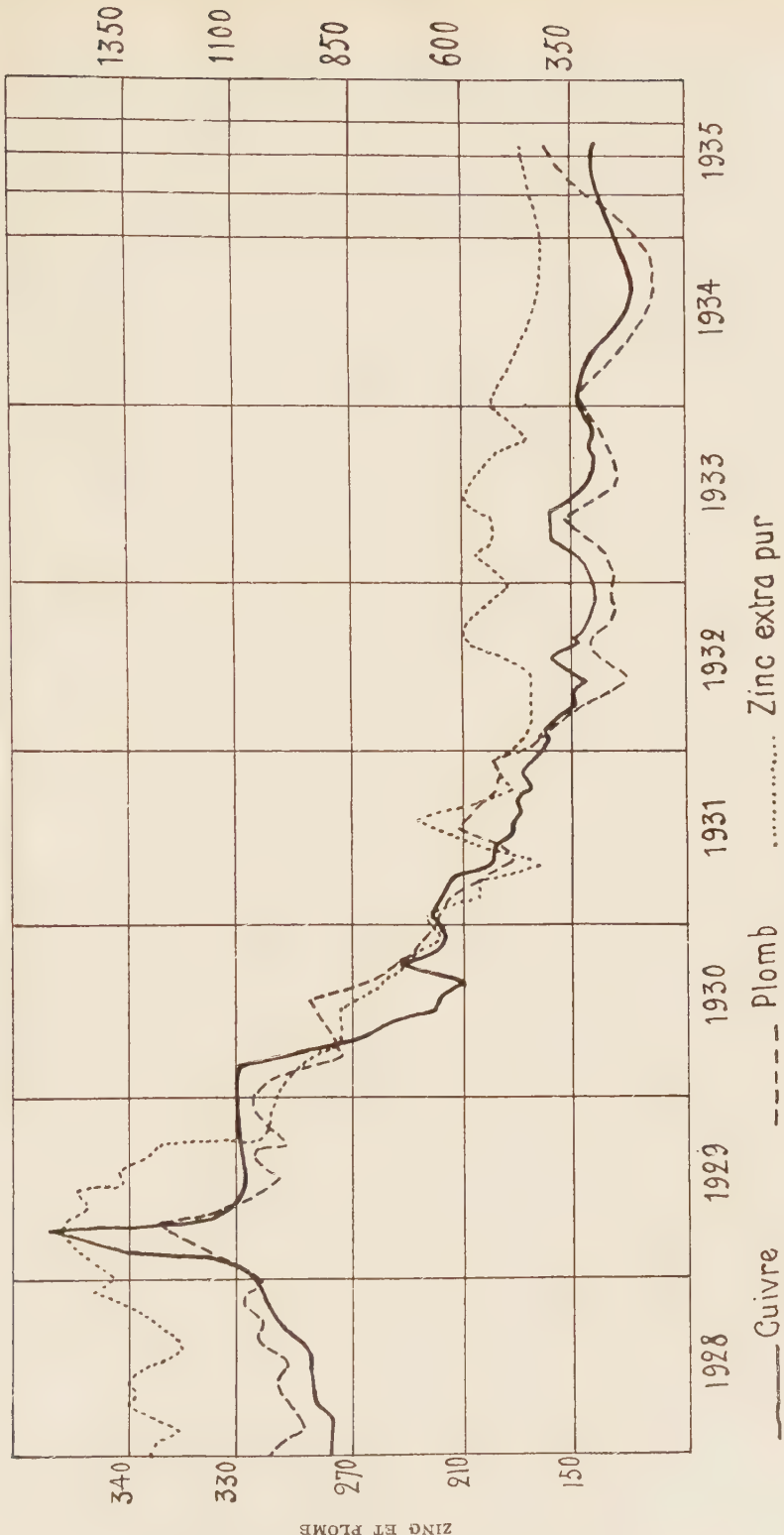


Fig. n° 7.
Source : Statistique générale de la France.

léger relèvement en 1933. Les indices passent de 577 en 1929 à 246 en 1934, l'indice remonte sensiblement à 317 en mai 1935. (*Voir page 185, fig. 8*).

2. *Acier*. — La chute des prix des produits aciérés a précédé celle des fontes de quelques mois, le cartel de l'acier ayant perdu pratiquement le contrôle de ses membres dès la fin de 1929. Le point culminant de la baisse est atteint au printemps de 1931. A partir de cette date, hausse légère. En 1932, des mesures protectrices de contingentement sont prises contre les importations étrangères et contribuent au relèvement des cours. Les indices passent de 300 en 1932 à 321 en 1933, 350 en 1934, et 352 en mai 1935.

Indices des prix de gros

Base 1913 : 100

	1929	1930	1931	1932	1933	1934	mai 1935
Fonte	577	570	342	271	256	246	317
Acier	598	496	404	300	321	350	352

d. *Bois*. — Le retour en France de la stabilité monétaire avait concorde en 1928 avec une vive reprise de la construction provoquant une hausse à peu près continue des prix du bois.

Au cours de 1929 on constate dans l'ensemble une nouvelle hausse des bois, matières premières industrielles, qui contraste avec la baisse déjà très vive des produits agricoles. Toutefois, les prix du sapin ont commencé à fléchir dès 1928, sous l'influence de la baisse pratiquée déjà par les exportateurs étrangers. Le marché français du chêne dépend à un degré bien moindre des fournitures et des cotations étrangères, aussi la baisse ne se produira-t-elle qu'un an plus tard.

A partir de 1930, on constate une baisse sensible sur les deux essences avec un léger relèvement provoqué par

FONTTE

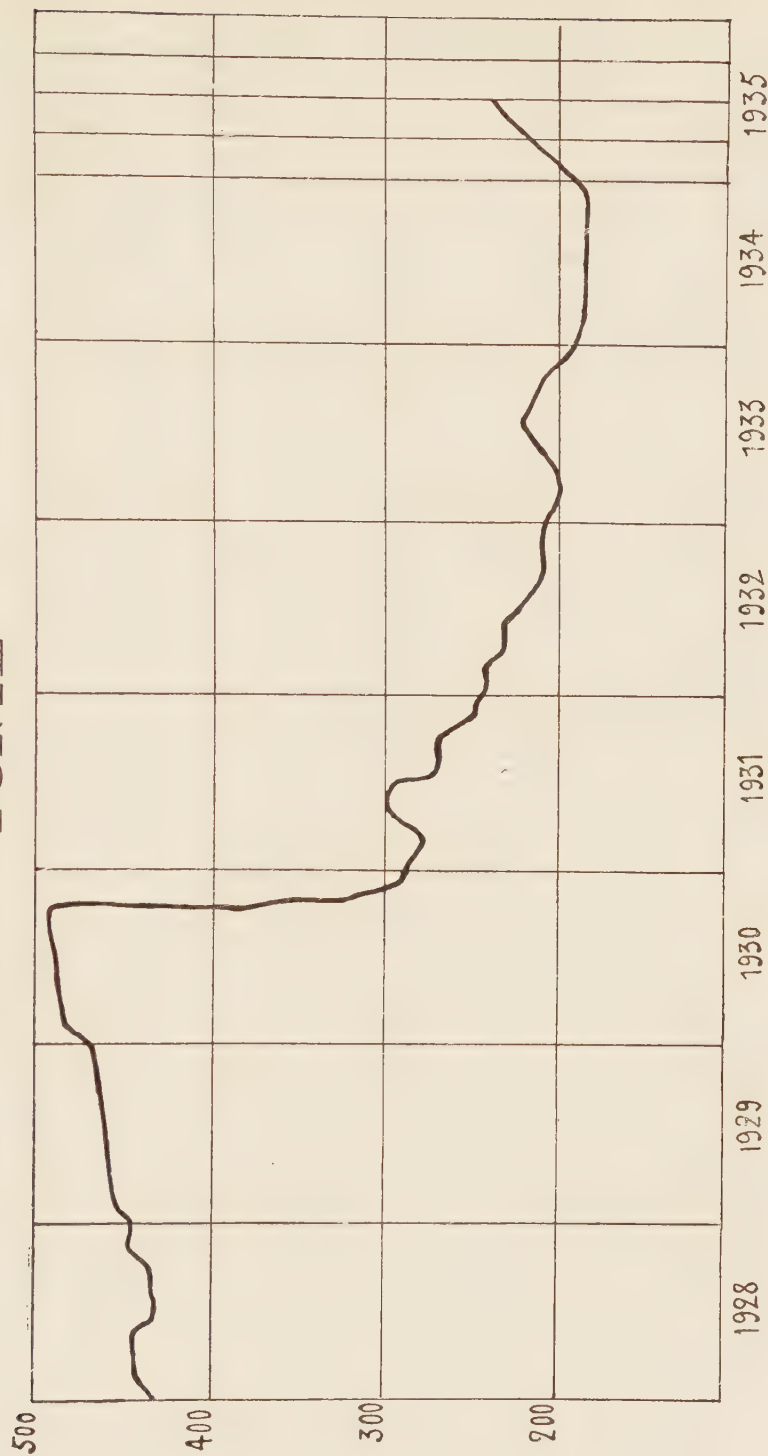


Fig. 8.

l'incidence des droits de douane et les menaces de contingentement.

Malgré les relèvements des droits de douane fixés par décrets des 26 mars et 19 novembre 1932 et les mesures sévères de contingentement qui réservent pratiquement le marché national à la production française, tout au moins en ce qui concerne le chêne, les prix de gros n'ont pas cessé de baisser, surtout par suite des liquidations volontaires et forcées. Les stocks n'ont pas cessé de peser sur le marché. (voir *graphique p. 187, fig 9*).

La hausse des bois en 1929, 1930 fut vraiment excessive, on atteignit à cette époque les coefficients de 11 et 12 sur les prix de 1913. De tels prix n'étaient pas raisonnables, aussi n'y a-t-il pas lieu de s'étonner de la baisse brutale et considérable qui s'est produite sur ces matériaux et qui a provoqué de graves difficultés dans l'industrie et le commerce du bois.

Malgré cette baisse, les prix paraissent encore aujourd'hui trop élevés si on les compare à ceux des métaux. En mai 1935 l'indice du chêne est à 438 et celui du sapin à 375 alors que l'indice de l'acier n'est qu'à 352, celui de la fonte à 317 et celui du cuivre à 170.

Indices des prix de gros

Bois de construction ¹

Base 1913 : 100

	1929	1930	1931	1932	1933	1934	mai 1935
Chêne	1159	1250	1175	736	626	571	438
Sapin	768	687	503	443	487	465	375

e. Les matériaux de peinture.

Les matériaux de peinture ont subi des variations extrêmement sensibles, la baisse s'était fait sentir dès le milieu de 1930, et avait pris pour certains d'entre eux une ampleur considérable, d'autres au contraire ont vu leurs cours se stabiliser et même augmenter légèrement.

1. Source : *Statistique générale de la France*,

BOIS

Prix de Gros des bois indigènes à la Production

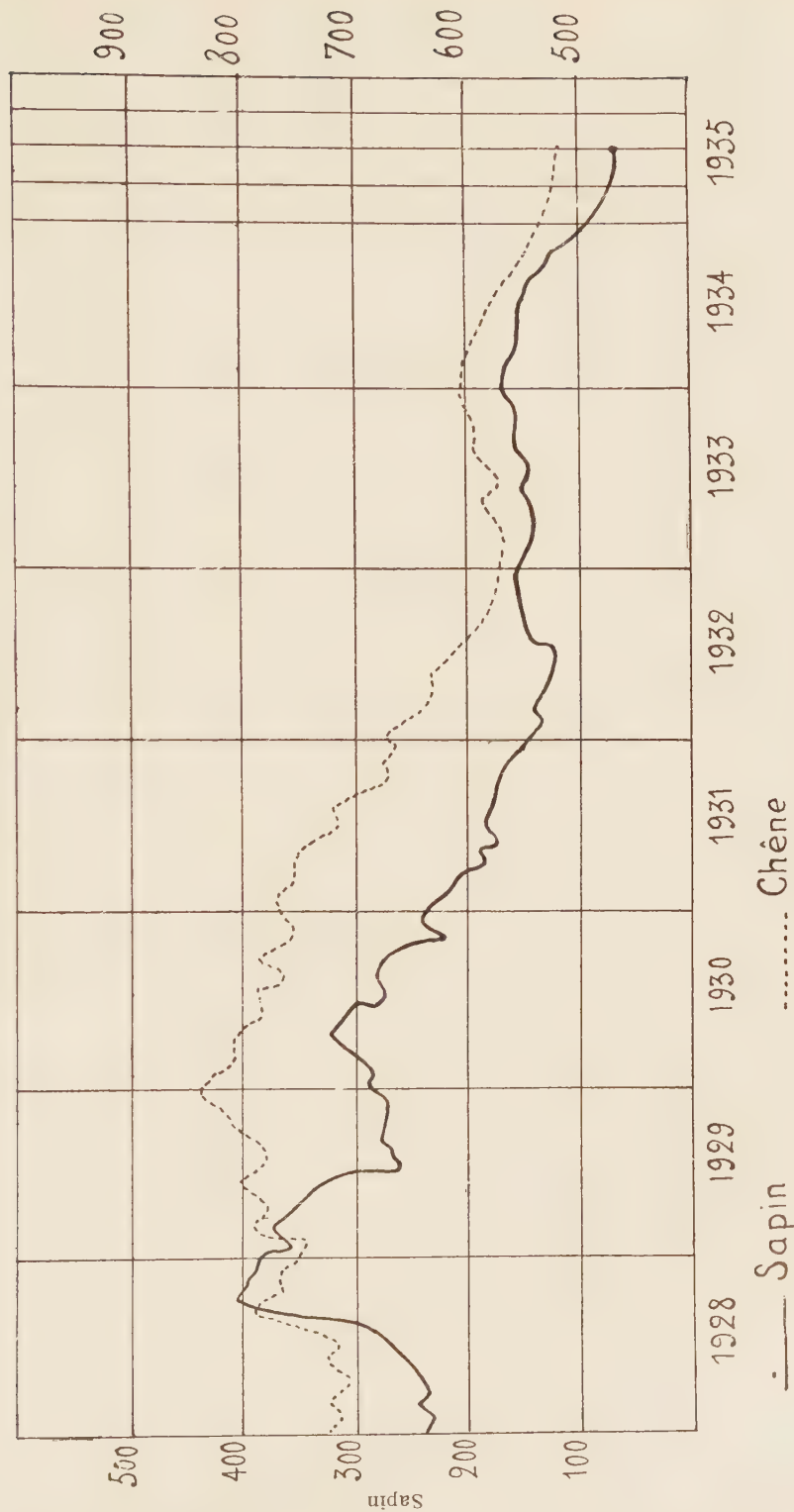


Fig. 9.
Source : Statistique générale de la France.

L'huile de lin passe de Frs. 732,50 les 100 kg. en août 1930 à 592,50 en septembre pour tomber à 270 francs en juillet 1932 ; à partir de cette date les cours sont sensiblement stationnaires avec cependant une tendance à la hausse. Une chute des cours se produit courant 1934. Au 1^{er} avril 1935, l'huile de lin pure ne valait plus que 250 francs les 100 kg.

Le blanc de zinc pur atteint son maximum à 625 francs les 100 kg. en octobre 1929 ; à partir d'avril 1930, chute constante jusqu'en 1932 où les prix s'établissent à 420 francs les 100 kg. puis à 370 francs en 1933 et à 269 francs en juin 1935.

L'essence de térébenthine atteint son maximum en janvier 1929 à 770 francs les 100 kg, les cours s'abaissent jusqu'à 565 francs en décembre 1930 pour subir ensuite des fluctuations diverses. En avril 1935, l'essence de térébenthine cotait 407 francs les 100 kg.

Seuls parmi les matériaux de peinture le blanc gélatineux et le blanc tamisé ont vu leurs cours se maintenir et même augmenter. Le blanc gélatineux valait 85 francs les 100 kg. en 1929, 95 francs en 1933. Une chute des cours se produit ensuite, le blanc gélatineux ne valant plus que 74 francs en 1935. Le blanc tamisé passe de 30 francs les 100 kg. au début de 1929 à 40 francs en octobre de la même année et se maintient à ce cours pendant les années 1932-1933. En avril 1935, le blanc tamisé cotait 31 francs les 100 kg¹.

§ 2. *Les salaires.*

Nous avons indiqué dans le cours de cette étude la proportion dans laquelle intervenait chaque élément du coût de construction, nous savons que matériaux et salaires entrent pour parties égales. Mais il y a lieu de remarquer que dans la part qui incombe aux matériaux de construction, il entre

1. *Cours des matériaux de construction dans Paris.* Série de la *Société Centrale des architectes.*

la part de main-d'œuvre qui a permis de les produire de sorte qu'en définitive la part réelle de la main-d'œuvre dans le coût de construction est non pas de 50 %, mais de 60 à 65 % environ. Ceci donne une idée de l'importance de la question des salaires dans le bâtiment.

Dans cette étude, nous nous occuperons uniquement des ouvriers employés directement dans l'entreprise de construction, mais nous avons tenu à signaler l'ordre de grandeur des frais de main-d'œuvre dont sont grevés les matériaux qui sont mis en œuvre. D'après M. Hervé Detton dans son rapport ¹ au Conseil National économique et les divers renseignements qu'il fournit en annexe de celui-ci, le coefficient d'augmentation des salaires était en 1931 de 7,32 pour les ouvriers du gros œuvre et de 8,04 pour les autres par rapport à 1913. A ces chiffres il y a lieu d'ajouter les contributions pour les Assurances sociales, les frais de Caisse de Compensation pour les allocations familiales, ainsi que les frais d'assurances accident.

Pour pouvoir comparer avec l'avant-guerre, ce n'est d'ailleurs pas le salaire horaire qu'il faut retenir, mais le salaire journalier, du fait de la réduction du temps de travail de 10 heures à 8 heures. Cette diminution de la durée de la journée de travail a entraîné une baisse sensible de la production. Pour compenser dans une certaine mesure cette perte, des dérogations ont été admises à la loi de 8 heures, qui permettent de travailler à certaines époques de l'année 9 heures par jour. Ces dérogations ont été accordées surtout à raison du caractère saisonnier de l'industrie du bâtiment. Beaucoup d'ouvriers subissant en hiver un chômage forcé, il a paru équitable de leur permettre de récupérer les heures perdues, dans la bonne saison. Cependant depuis deux ans déjà, devant l'aggravation du chômage, les dérogations ont été supprimées par les inspecteurs du travail.

Les salaires ont progressé plus vivement que le coût de la vie jusqu'en 1931.

1. Hervé Detton, Rapport au Conseil national économique, *op. cit.*

En 1931 les prix de détail ne sont qu'au coefficient 6,11 alors que le salaire moyen des ouvriers du bâtiment est au coefficient 7,68 du fait que l'on peut admettre que les salaires payés pour le gros œuvre sont sensiblement égaux à ceux payés pour les autres corps d'état

$$\frac{(7,32 + 8,04)}{2} = 7,68.$$

A partir de 1931, la hausse des salaires va marquer un temps d'arrêt ; les salaires ne commenceront à diminuer qu'à partir de 1933. On constate à partir de cette date dans presque tous les corps de métier des baisses de 5 à 10 %, bien que les tarifs officiels de la *Série de la Société centrale des architectes* n'en fassent pas mention. (voir tableau n° XX).

Cette baisse ne s'est pas accentuée par la suite et les salaires sont restés au même niveau en 1935, malgré la chute des prix de détail dont les indices passent de 6,11 en 1931 à 4,91 en 1933 et à 4,32 en mars 1935, soit une baisse de près de 30 %. Il en résulte que si le salaire nominal de l'ouvrier a baissé légèrement, par contre son salaire réel a augmenté.

Mais il y a lieu d'ajouter que la crise qui sévit dans l'industrie du bâtiment ne permet pas aux ouvriers de travailler durant 48 heures, beaucoup d'entreprises ne travaillant que cinq jours par semaine. Or, si l'ouvrier est payé à l'heure, il faut bien qu'il vive pendant les jours chômés et cela explique dans une certaine mesure que la baisse n'ait pas été plus forte sur la main-d'œuvre.

TABLEAU XX

Salaires horaires comparés des ouvriers du bâtiment ¹

	1914	1931	1935 ²
Terrassiers	0.80	6.25	6.25
Puisatiers	1.	6.50	6.50
Compagnons maçons	0.95	6.50	6.50
Garçons maçons	0.70	5.50	5.50
Compagnons cimentiers ...	0.85	6.50	6.50
Garçons cimentiers	0.70	5.50	5.50
Charpentiers.....	1.	6.50	6.50
Menuisiers	0.85	6.25	6.25
Parqueteurs	1.	6.50	6.50
Charpentiers en fer	0.90	6.50	6.50
Manœuvres	0.65	5.50	5.50
Compagnons couvreurs ...	0.92	6.50	6.50
Garçons couvreurs	0.63	5.50	5.50
Compagnons plombiers ...	0.92	6.50	6.50
Garçons plombiers	0.63	5.50	5.50
Compagnons fumistes	0.85	6.50	6.50
Garçons fumistes	0.55	5.50	5.50
Peintres en bâtiment	0.85	6.	6.
Garçons	0.40	4.25	4.25

§ 3. *Le coût des travaux de bâtiment.*

Ayant étudié les variations des deux facteurs qui déterminent le coût des travaux de bâtiment, à savoir le prix des matériaux et celui des salaires, il importe maintenant de rechercher quel a été le mouvement des prix de la construction depuis 1929.

Nous aurions dû en réalité faire intervenir un troisième facteur, celui des frais généraux des entreprises, mais ce

1. Sources : *J.O.* Annexe 28 juillet 1931 et barème publié par la série de la Société Centrale des Architectes.

2. Avant la promulgation des décrets lois du 16 juillet 1935.

dernier facteur étant resté sensiblement constant depuis l'époque que nous envisageons n'a donc exercé aucune influence sur les variations du prix de la construction qui ont été essentiellement déterminées par les facteurs matériaux et salaires. Les frais généraux des entreprises sont restés immuables par suite du taux à peu près invariable des impôts, des salaires des employés, du loyer et de divers autres postes ; nous pourrions même dire que dans presque toutes les maisons la proportion des frais généraux par rapport au chiffre d'affaires a augmenté et ceci par suite de la chute verticale des commandes.

Nous savons que dans le bâtiment le montant des fournitures de matériaux est sensiblement égal à celui de la main-d'œuvre. Or ainsi que nous l'avons vu en étudiant les principaux matériaux de construction, ceux-ci ont subi des baisses qui pour certains d'entre eux sont de l'ordre de 40 % et qui peuvent s'établir en moyenne à 30 % sur les prix de 1930, les salaires par contre n'ont varié que d'une fraction de 5 à 10 % pour certains métiers ; il en résulte que la baisse de la construction devrait normalement osciller aux alentours de 15 % à 20 % sur les plus hauts prix qui sont ceux pratiqués en 1931-1932. Pour le prouver nous citerons :

1. L'indice de M. Pradelle établi sur la base du coût théorique de la construction d'un immeuble de six étages d'habitation bourgeoise avec tout confort, qui passe de 7.42 en 1932 à 6.55 pour le quatrième trimestre de 1934, soit une baisse de 15 % environ.

2. La *Série de la Société centrale des Architectes*, édition 1934, fait subir aux prix de règlement des différents corps d'état une baisse qui est de l'ordre de 15 % pour la maçonnerie, de 18 % pour la menuiserie, de 14 % pour la plomberie et de 12 % pour la peinture, sur la Série précédente, (édition 1932) soit une baisse moyenne d'environ 15 à 20 % sur l'ensemble des différents corps d'état.

TABLEAU XXI

**Nombres indices du coût de la construction
à Paris et des prix de gros en général
de 1921 à 1929**

Base 1913 = 100

Années	Prix des Travaux ¹	Coût de la construction ²	Prix de gros en général ³
1921	377. » »	374. » »	352. » »
1922	361. » »	360. » »	334. » »
1923	391. » »	390. » »	328. » »
1924	419. » »	422. » »	494. » »
1925	453. » »	450. » »	561. » »
1926	585. » »	577. » »	718. » »
1927	629. » »	622. » »	630. » »
1928	625. » »	610. » »	634. » »
1929	706. » »	696. » »	623. » »
1930	706. » »	813. » »	545. » »
1931	791. » » ⁴	800. » »	423. » »
1932	742. » »	742. » »	398. » »
1933	667. » »	731. » »	390. » »
1934	655. » »	655. » »	361. » »
1935	528. » »	528. » » ⁵	347. » »

3. Si nous examinons le graphique (fig. 10) p. 194 ⁶, nous constatons que dès la fin des hostilités, le prix de la construction avait considérablement augmenté. Cette hausse anormale et excessive a été l'une des raisons pour laquelle la construction a boudé pendant longtemps. En 1919 le volume des travaux exécutés est infime, par contre le coût de la construction est excessivement élevé.

1. D'après les prix de la Série de la Société centrale des Architectes.

2. Indices de A. PRADELLE, établis sur la base du coût théorique de la construction d'un immeuble de six étages d'habitation bourgeoise avec tout confort.

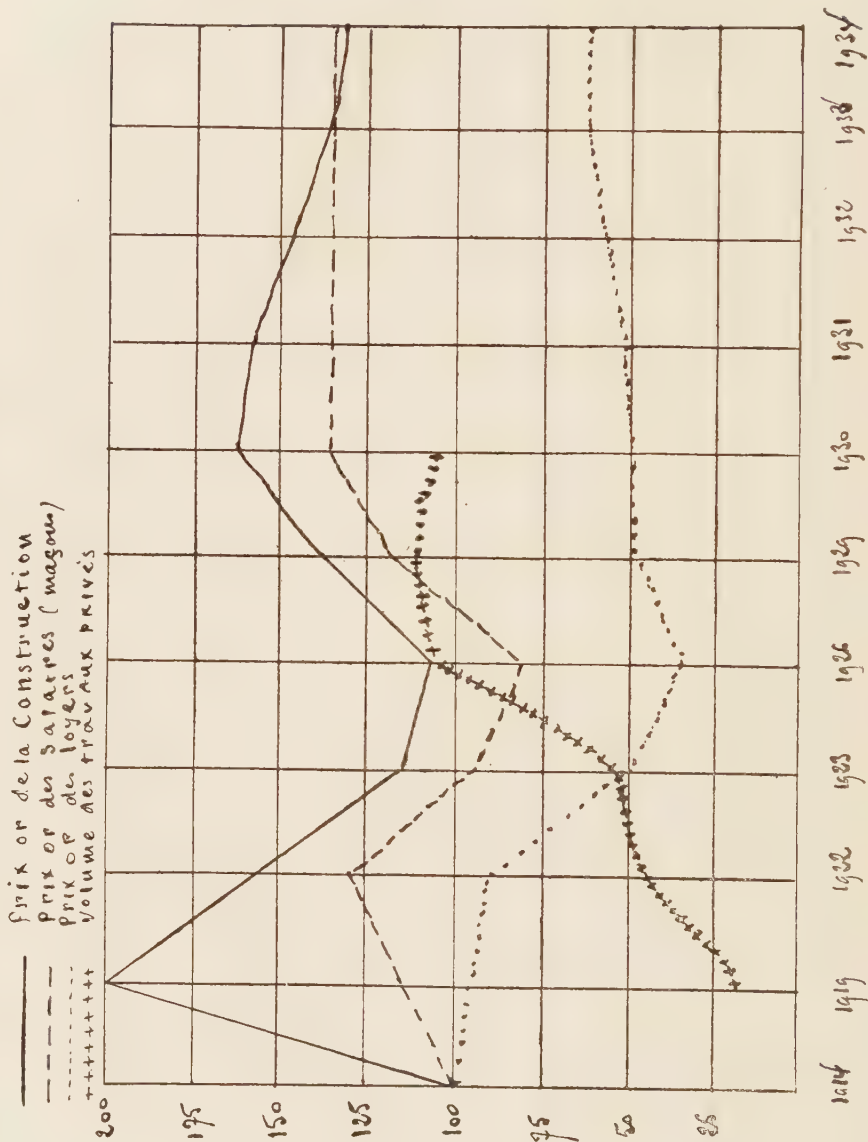
3. Indices officiels (*Bulletin de la Statistique générale de la France*).

4. Avec maximum à 814.

5. D'après *Cours des matériaux* (Série Société centrale des Architectes.) 1^{er} trimestre 1935.

6. *Bulletin de la Chambre syndicale des propriétaires*, n° de juin 1935, p. 331.

Variations des prix or de la construction, des salaires, des loyers, et du volume des travaux privés (Paris)



Le prix de la construction baisse ensuite pendant que le volume des travaux s'accroît et ceci jusqu'en 1926.

De 1926 à 1930, le volume des travaux reste fixe, mais leur prix s'élève par suite de la hausse des matériaux et de la main-d'œuvre. A partir de 1930 le coût de la main-d'œuvre reste stationnaire, les prix des matériaux s'effondrent, il en résulte une baisse continue du coût de la construction. La courbe relative au volume des travaux privés n'a pas pu être continuée jusqu'en 1934 par suite du manque de documents.

D'après le graphique établi en prenant pour base les prix or de la construction, le coût de la construction a baissé d'environ 20 % de 1930 à 1934. Nous pouvons donc conclure en disant que le coût des travaux du bâtiment a baissé de 20 % environ de 1930 à 1934.

Cependant le dernier indice publié par la *Série de la Société centrale des Architectes*¹, pour le premier trimestre de 1935 tendrait à faire croire à une baisse de 35 % par rapport aux prix pratiqués en 1930, pour la construction d'un immeuble de six étages. Nous ne croyons pas à une telle baisse, la *Société centrale des Architectes* fixe d'ailleurs arbitrairement les prix de sa *Série*, sans l'accord des entrepreneurs, ce qui a d'ailleurs motivé une énergique protestation du Groupe des Chambres syndicales du bâtiment.

Si l'on constate actuellement dans certaines adjudications et sur certains prix obtenus par des architectes une baisse supérieure à celle de 20 %, que nous considérons comme normale, c'est parce que les entrepreneurs se font entre eux une concurrence mortelle qui les conduit à ne pas demander de bénéfices pour obtenir des affaires et même à traiter au-dessous du prix de revient pour assurer la marche de leur maison. Ces prix, qui accusent parfois des baisses de 35 à 40 et même 50 % sur les prix de l'époque prospère, sont anormaux et ne pourront pas continuer à être pratiqués longtemps, sans entraîner ceux qui les consentent à la ruine et à la faillite.

1. *Cours des matériaux* (mai 1935), *Série de la Société Centrale des Architectes*.

Prix de la construction au mètre carré des maisons de rapport

Il est intéressant de connaître le prix de la construction au mètre carré des maisons de rapport, car il permet de se rendre compte du prix de revient d'un immeuble. A cet égard M. Michel dans son étude sur la fortune immobilière¹ donne des chiffres pour trois genres différents de construction, immeuble avec tout confort, confort réduit, et sans confort. Si l'on examine cette statistique², il semblerait que la baisse survenue depuis 1930 soit beaucoup plus importante que celle que nous avons indiquée. Mais il y a lieu de remarquer que les prix donnés pour l'époque prospère 1929-1931 ne correspondent pas à la réalité ou à des cas absolument exceptionnels, car si de tels prix ont véritablement été pratiqués, ils n'étaient pas en rapport avec un bénéfice normal de l'entreprise. Il était, en effet, possible en 1930, 1931 de construire un très bel immeuble de première catégorie sur la base de 7.000 à 7.500 francs le mètre carré; le chiffre de 10.000 francs le mètre indiqué par M. Michel paraît absolument excessif, d'ailleurs les prix donnés pour les années suivantes sont aussi très approximatifs et en général trop forts.

Dans le tableau reproduit ci-après (tableau n° XXII), les prix au mètre carré de construction jusqu'à l'année 1934, sont ceux de M. Michel; pour 1935, nous avons indiqué ceux que notre expérience personnelle nous a permis de connaître: ces derniers prix qui sont des prix de crise ne laissent aucun bénéfice à l'entrepreneur, et ne peuvent être considérés comme normaux, par suite ils ne sauraient servir d'éléments comparatifs.

D'après M. Michel les immeubles à loyers modérés de la Ville de Paris, coûtaient 6.700 fr. le mètre carré en 1930, 5.600 en 1931, 4.700 en 1932 et ne coûtent plus que 4.000 fr. le mètre carré en 1930. En indiquant ces prix, M. Michel omet de signaler qu'il s'agit de *prix de base* et qu'il y a lieu

1. E. MICHEL, *La fortune immobilière*. Journal de la société de statistique de Paris n° du 3 mars 1935, p. 78 à 103.

2. Voir Tableau n° XXII, p. 197.

d'appliquer des coefficients. Les prix réels payés par la Ville se sont trouvés de ce fait sensiblement augmentés ; à titre d'exemple la Ville de Paris a traité de gré à gré avec des concessionnaires en 1920 sur la base de 7.772 fr. pour 8 étages et les constructions lui sont revenues à près de 9.000 fr. le mètre carré construit, après application des coefficients¹.

D'ailleurs ces chiffres sembleraient faire croire que la Ville a traité à des conditions très avantageuses, car ils sont bien au-dessous de ceux indiqués d'autre part pour les immeubles particuliers, or ceci est loin d'être le cas.

TABLEAU XXII

Prix de la construction au mètre carré des maisons de rapport à Paris²

1° *Prix de la construction au mètre carré d'un immeuble de 7 ou 8 étages sur rez-de-chaussée et caves, avec chauffage central, eau chaude, ascenseur. Construction pierre de taille sur rue, briques apparentes ou ciment pierre sur cour, appartements de 2, 3, 4 pièces avec cuisine, salle de bains et water-closet.*

	1914	1929-1930	1930-1931	1932	1933	1934	1935 ³
8 étages	»	9.600	10.000	8.400	7.100	6.300	5.000
7 étages	1.150	8.800	9.200	7.650	6.500	5.800	4.500

2° *Même immeuble mais moins soigné (façade composée de poutres en fer ou en ciment armé, remplissage briques, enduit en ciment pierre pour la façade sur rue, et enduit en ciment peint au silicore sur la cour, sans chauffage et sans ascenseur).*

8 étages		7.500	7.800	6.800	5.500	5.000	4.000 ³
7 étages	900	6.800	7.200	6.300	5.000	4.500	3.500

3° *Immeuble sans confort.*

8 étages		6.000	6.200	5.400	4.600	4.000	—
7 étages		5.500	5.800	4.900	4.200	3.600	—
6 étages	660	4.900	6.100	4.400	3.700	3.200	—

1. Voir page 292 de notre ouvrage.

2. Source : E. MICHEL, *La fortune immobilière*, Journal de la Sté de Statist. de Paris, *op. cit.*

3. Les chiffres donnés pour 1935 ont été établis par l'auteur.

CHAPITRE III

LES IMMEUBLES ET LA CRISE

Section I

Les terrains

Lorsqu'un capitaliste a décidé de placer ses fonds dans la construction d'un immeuble, le premier élément qui entre en ligne de compte, c'est l'achat du terrain. De sa forme, de son emplacement et de sa valeur dépendra pour une grande part le succès de l'opération.

Mais le capitaliste trouvera rarement le terrain exact qu'il désire, car « le terrain a l'aspect et les caractères que lui ont donné le hasard des échanges, des expropriations ou des lotisseurs »¹.

Propriété rurale plus ou moins importante à l'origine, celle-ci a été morcelée au fur et à mesure de l'accroissement de la population urbaine ; les terrains ont pris leur forme actuelle après un nombre plus ou moins grand de ventes, de partages, suite à des successions, des donations à titre gratuit ou à titre onéreux.

Le prix d'un terrain est fonction de sa situation, de sa forme et des servitudes dont il est grevé. Il est indépendant du prix de revient et quelque soit le prix auquel son propriétaire actuel l'ait payé, sa valeur ne dépendra que du quartier,

1. VIDECOQ, *op. cit.* p. 204.

que de la rue, que du côté de la rue où il est situé, de la partie même de cette rue.

A titre d'exemple : les terrains situés sur le trottoir de droite de l'avenue des Champs Elysées en direction de l'Etoile, ont une valeur bien supérieure à ceux du trottoir de gauche et ceux du début de l'avenue valent beaucoup plus chers que ceux situés dans le haut.

Les servitudes influent aussi sur la valeur. Tel terrain ne permettant de construire que sur une partie de sa surface, et dans lequel on devra laisser une portion *non aedificandi* verra sa valeur réduite ; de même si la voie est étroite et ne permet pas de construire à toute hauteur, suivant le gabarit maximum de la Ville.

La forme du terrain aura une influence sur son prix ; tel terrain permettant par ses dimensions une utilisation maximum de sa surface aura plus de valeur que celui dans lequel du terrain sera perdu, ou des pièces seront mal disposées. Un terrain d'angle aura plus de valeur qu'un autre, car il permet de placer plus de pièces en façade ; un terrain trapézoïdal aura moins de valeur qu'un terrain rectangulaire. Ces diverses considérations expliquent la difficulté d'établir des comparaisons entre différents terrains et d'assigner une valeur moyenne à ceux situés dans une circonscription administrative donnée, l'arrondissement par exemple pouvant comprendre des rues bien situées, à côté de ruelles non passagères, ou la forme des terrains pouvant elle-même venir influencer le prix.

Il y a encore un dernier motif pour se montrer extrêmement circonspect dans l'établissement de la valeur des terrains. Les comparaisons permettant de fixer leur valeur sont en général établies d'après les résultats des ventes publiques : ventes par autorité de justice, ou ventes à la Chambre des notaires. Or les ventes par autorité de justice, les ventes sur saisies immobilières notamment, ne donnent pas bien souvent la valeur exacte de l'immeuble ; la présence du créancier privilégié éloigne les amateurs qui

savent que l'immeuble sera poussé jusqu'au chiffre de l'hypothèque ; dès lors, le créancier, se portant seul acquéreur, obtiendra l'immeuble à un prix qui ne représente pas sa valeur réelle.

§ 1. *Avant la crise.*

Cependant certains auteurs ont recherché la valeur moyenne des terrains à Paris. M. Caziot ¹ signale dans la période d'avant guerre une crise immobilière en 1880. On constate à cette époque, dit-il, dans toute l'agglomération parisienne un tassement de toutes les valeurs immobilières, et les fléchissements sont considérables, quoique inférieurs à ceux constatés de nos jours.

M. Maurice Halbwachs ² dans sa thèse sur « Les expropriations et les prix des terrains à Paris », se proposait d'étudier au point de vue économique les phénomènes d'expropriation et leurs répercussions sur le prix des terrains. Son but était de rechercher la valeur moyenne au mètre carré, abstraction faite des différents phénomènes que nous venons de signaler. Seul donc le grand nombre, une quantité importante de mètres carrés vendus pouvait lui donner ce résultat, car il éliminait ainsi les tendances isolées. Le cadre choisi était l'arrondissement, circonscription administrative arbitraire mais qui correspond cependant assez bien à une catégorie économique donnée.

Les résultats ainsi obtenus n'ont donc pas une valeur propre, ils ne sauraient donner que le prix moyen des terrains dans tel arrondissement donné ce qui ne correspond à aucune réalité. Ils n'ont que la valeur d'une tendance générale. Répartis sur plusieurs années, ils feront connaître fort imparfaitement d'ailleurs, le mouvement des prix des terrains durant cette période.

M. Halbwachs a établi ce tableau pour la période de 1900

1. *Le Temps*, n° du 22 août 1934.

2. Maurice HALBWACHS, *Les expropriations et les prix des terrains à Paris*, thèse Paris 1909.

à 1907 ; M. Videcoq, l'a complété pour la période de 1919-1930¹. Nous ne reproduirons pas ce tableau, que l'on trouvera dans l'ouvrage précité, nous nous contenterons d'en énoncer les résultats qui sont les suivants :

Les prix les plus élevés pour la période d'avant guerre se rencontrent dans les arrondissements du centre, mais avec une tendance à la baisse. Les arrondissements périphériques ont une valeur moindre, mais avec une tendance à la hausse, ce qui s'explique par le grand nombre de constructions neuves, la demande accrue de la part des constructeurs entraînant de nouvelles prétentions de la part des propriétaires de terrains.

Après guerre, on constate une hausse considérable dans les 11^e, 16^e et 17^e arrondissements, qui se fait en deux temps, d'abord modérément jusqu'à l'année 1926, en suivant avec un retard important la dévalorisation continue du franc, puis à partir de 1926, le mouvement devient extrêmement rapide et s'arrête brusquement en 1929.

M. Caziot estime, en se basant sur les résultats de 693 adjudications d'immeubles faites entre le 1^{er} janvier 1920 et le 1^{er} août 1924, que la plus-value moyenne de 1920 à 1924 est de 42 % avec, pour des cas isolés, des plus-values plus fortes. D'après lui, la hausse prit une allure très vive à partir d'octobre 1925. La manifestation la plus nette de cette hausse se produisit à l'occasion d'adjudications de terrains à la porte Champerret.

Des terrains qui n'avaient pu trouver preneur en juin 1925 entre 700 et 1.000 francs le mètre, furent adjugés fin 1925 et au début de 1926, au-dessus de 1.800 francs le mètre carré. D'ailleurs au début de 1926, non seulement les prix ne cessent de monter, mais le nombre des acquéreurs eux-mêmes augmente considérablement.

Les études de MM. Videcoq et Caziot arrivent donc à la même conclusion, hausse rapide à partir de 1926. Celle-ci

1. Voir VIDECOQ, *op. cit.*, p. 208.

n'est pas pour surprendre, car à cette époque nous sommes en pleine débâcle monétaire.

Le mouvement de hausse fut freiné par l'accroissement des droits de mutation et notamment par l'institution de la taxe à la première mutation qui s'élevait à 7%. Mais dès 1928, la hausse reprend rapidement et les terrains sont très recherchés. La prospérité de cette époque conduit à construire principalement des immeubles à usage commercial ou industriel, ou des immeubles à gros loyers. C'est l'époque des buildings et des appartements de grand luxe, c'est aussi l'époque florissante des ventes d'appartements.

Les Champs-Élysées, les quartiers de la Madeleine et de Saint-Augustin changent de caractère et deviennent essentiellement commerciaux. Voici quelques chiffres cités par M. Caziot et qui donneront une idée de la folie de la période 1926-1929.

Avant guerre, le terrain avenue des Champs-Élysées valait environ 2.000 francs le mètre carré. L'hôtel de Massa, après plusieurs ventes, atteint en 1929 le chiffre de 22.500 fr. le mètre carré, la valeur des terrains dans cette avenue varie entre 15.000 et 25.000 francs, ce qui représente des coefficients de 8 à 10 sur les prix d'avant guerre.

La location du « Berry » un grand café des Champs-Élysées fut conclue au prix de 1.680.000 francs, plus les charges.

Le terrain place de l'Opéra valait avant guerre 10.000 le mètre carré. Un terrain vendu à la Société Ford à l'angle des boulevards et de la rue de Helder atteint le chiffre, indemnités aux locataires comprises, de 45.000 francs le mètre carré. La hausse est donc moins considérable sur les boulevards que dans l'avenue des Champs Élysées où la spéculation s'est jetée, escomptant d'hypothétiques bénéfices.

Au Champs de Mars, les terrains qui valaient en 1914, 270 et 400 francs le mètre carré atteignent jusqu'à 3.000 francs.

Boulevard Suchet, où les prix s'établissaient à 400 francs le mètre carré environ avant la guerre, la Ville vend des

terrains en bordure du Bois de Boulogne, sur l'ancienne fortification, sur la base de 4.000 francs le mètre carré, si l'on tient compte de la servitude, soit au coefficient 10 par rapport à 1914.

A Neuilly les terrains sont particulièrement recherchés et atteignent des coefficients du même ordre.

Ces quelques exemples donnent une idée de la spéculation intense qui s'exerçait à cette époque, mais des transactions basées sur des coefficients bien supérieurs à la dévalorisation de la monnaie n'étaient pas raisonnables, aussi la crise foncière n'allait-elle pas tarder à se produire.

§ 2. *La crise.*

En 1929 se produit la crise boursière américaine et à partir de 1930, la Bourse de Paris ne cesse de baisser. Cependant durant tout le cours de 1930, la situation immobilière reste la même. On remarque toutefois que les transactions se raréfient et que les locations, notamment les locations commerciales deviennent plus difficiles, mais les prix ne baissent pas et on note encore des ventes de terrains sur la base de 4.000 francs le mètre carré dans le parc de la Muette, valeur d'avant guerre 400 francs et valeur 1925, 900 francs. M. Videcoq dans son tableau conclut cependant à une baisse dès l'année 1930.

C'est à partir de 1931, que la crise fait nettement son apparition. M. Caziot ¹ signale un effondrement des prix dès juin 1931. Le terrain est une valeur de spéculation, mais c'est une valeur foncière sans revenu, le capital engagé ne peut être rémunéré que si la valeur augmente constamment. Or les propriétaires de terrains jouissent bien d'un monopole foncier ; mais il ne faudrait pas croire qu'ils ont « une action arbitraire et imprévisible, individuelle et désordonnée » ².

1. CAZIOT, *La Chambre des propriétaires*, octobre 1934, p. 637.

2. VIDECOQ, *op. cit.*, p. 212.

Ils sont soumis aux lois économiques d'abord, et subissent les lois du développement de la ville ensuite.

Si la prospérité est grande, il y aura de nombreux acquéreurs et les prix monteront car l'utilisation des terrains donnera un revenu élevé ; en cas de crise économique, leur utilisation ne permettant qu'un revenu diminué, leur valeur s'effondrera. Une autre cause de baisse sera l'abondance des terrains sur le marché, conséquence des besoins de fonds des propriétaires de terrains.

Les propriétaires de terrains subissent la loi du développement de la ville, car les mouvements de la population urbaine, l'évolution naturelle de ses besoins et de ses goûts, provoquent les mouvements de construction et par conséquent les ventes de terrain. C'est le spéculateur qui discernera ces tendances et qui cherchera à en profiter. Des mesures projetées d'urbanisme, de voirie, viendront donner une plus-value aux terrains situés dans les limites de l'opération. Ces mesures, quoiqu'il en paraisse, ne sont d'ailleurs pas arbitraires et les individus chargés de décider la construction de voies nouvelles, malgré leur esprit autoritaire et le désir d'imprimer à leur œuvre une marque personnelle, devront se plier aux besoins sociaux et esthétiques et leur intervention ne pourra porter que sur des modalités de détail. Ainsi donc deux causes de variation de la valeur des terrains, la situation économique et les lois du développement de la ville.

Il n'est pas douteux que la première soit de beaucoup la plus importante, car elle provoque des mouvements généraux, alors que la seconde ne s'applique qu'à des cas particuliers. En raison des fortunes réalisées au cours du XIX^e siècle sur les terrains, on s'est lancé à corps perdu, après la guerre, sur les mêmes spéculations, mais il ne faut pas oublier que le XIX^e siècle et le début du XX^e marquent une époque de prospérité presque continue et que, non seulement les prix de terrains, mais les prix de toutes choses, n'ont cessé de monter, sans doute à cause de la dévalorisation de l'or, consé-

quence de son extrême abondance, due à la découverte de mines nouvelles. D'autre part, la population des villes n'a cessé de croître au détriment des campagnes et cet exode rural a été maintes fois signalé.

Après guerre, les résultats de ces spéculations ont été brillants, mais de nos jours c'est un effondrement qui provoque des ruines nombreuses. La progression ne pouvait se maintenir qu'à la condition que l'agglomération parisienne continuât à croître de plus en plus rapidement et qu'une crise économique comme celle de 1931, ne vint pas arrêter toute spéculation. Or est-il possible que Paris et sa région continuent ainsi à croître, alors que six millions d'habitants y sont déjà réunis, sur une population totale de 40 millions pour l'ensemble de la France. Notons aussi le mouvement de décentralisation de l'industrie qui tend à éloigner de Paris de nombreuses usines.

En définitive, la situation foncière est liée étroitement à la situation économique générale et tant que la crise durera, la situation immobilière ne cessera pas d'être mauvaise. Les terrains situés dans les quartiers où la hausse s'était le plus manifestée sont particulièrement touchés, mais ceux épargnés par la spéculation n'en payent pas moins un notable tribut à la baisse.

Voici quelques exemples d'adjudications qui montreront la profondeur de la crise et l'étendue de la baisse sur les terrains ¹.

Des terrains 1 et 7 avenue de la porte des Ternes, l'un de 291 mètres carrés, l'autre de 305 mètres carrés, ont été adjugés, en 1934, sur les bases de 608 et 584 francs le mètre carré, droits compris, alors qu'en 1929 la valeur était d'environ 1.500 francs le mètre carré.

Rue du Bouloi, un premier terrain a réalisé en février 1935 1.200 francs, un second situé dans la même rue 1.289 francs. Ces prix accusent nettement la baisse considérable de la

1. Caziot *op. cit.*

valeur du terrain car en 1930 et 1931 des immeubles voisins s'étaient vendus respectivement 2.383 francs et 4.375 francs au mètre carré, prix qui devaient être majorés des frais de démolition.

Dans le quartier d'Amérique, un terrain de 348 mètres carrés est adjugé en février 1935 au prix infime de 51 francs le mètre carré, alors que la valeur courante en 1929, 1930, dans ce quartier était de 250 francs le mètre carré.

Une grande propriété rue de Flandre est adjugée, à la même date, sur la base de 340 francs le mètre carré, elle avait été adjugée en 1923 au prix de 353 francs le mètre carré, c'est-à-dire à un prix supérieur à celui d'aujourd'hui malgré la moindre valeur de la monnaie actuelle. D'autre part, dans cette même rue, avant guerre, le terrain valait couramment 300 francs-or le mètre carré.

Un terrain rue Pelleport est adjugé sur la base de 93 francs le mètre carré en janvier 1935, prix dérisoire et accusant la baisse, puisqu'un terrain tout voisin produisait 119 francs le mètre carré en 1934.

Un beau terrain rue de Ponthieu, tout voisin du rond-point des Champs-Élysées n'ayant pu trouver acquéreur à 3.030 francs le mètre carré le 2 juin 1934, a été liquidé à 1.553 francs le mètre carré au début de 1935.

A Auteuil, avenue de Versailles, un grand terrain est adjugé 201 francs le mètre carré au début de 1935, un terrain tout voisin avait produit 576 francs le mètre carré en juillet 1933.

Signalons aussi ¹ une maison d'angle, 2, 4, 6 rue d'Hauteville et 30 boulevard Bonne-Nouvelle, qui pour 936 mètres carrés a été laissé au prix de 1.060 francs le mètre carré en février 1935. Il s'agit en réalité d'un terrain connu sous le nom de terrain Bonne-Nouvelle. Ce terrain soumis à l'expropriation avait fait l'objet d'un contrat avec la Ville en 1930, s'appliquant à 224 mètres et mettant le mètre à 7.500 francs.

Heureusement pour la Ville, le contrat ne put être rempli

1. Lucien LAGRAVE, *Le Bâtiment*, n° du 10 mars 1935.

en temps utile et celle-ci put le résilier purement et simplement. Quant au reste du terrain, on en demandait à l'époque de l'expropriation 10.000 francs du mètre carré, on vit fondre successivement cette valeur jusqu'à 3.000 francs entre les mains du liquidateur et finalement il a été donné au prix enregistré ci-dessus.

Ce chiffre constitue-t-il la valeur réelle de l'emplacement et dans ce cas quelle baisse considérable depuis 1930 !

Il semble, dit M. Lagrave, qu'il y a autant d'exagération en ce sens que primitivement dans le sens des hauts prix, pour ne pas estimer à plus de 1.000 francs le mètre carré un terrain sur les boulevards. Il faut vraiment que les capitaux particuliers éprouvent une grande peur pour se désintéresser d'un tel emplacement ; dans tous les cas, cette abstention est très indicative de l'actuelle mentalité « immobilière », mentalité qui ne semble tout de même pas raisonnable. On pourrait ainsi multiplier les exemples qui attestent la profondeur de la baisse.

Section II

Les lotissements

Les propriétaires font rarement des opérations de lotissement, ces sortes d'opérations sont habituellement effectuées par des spéculateurs, gens avertis, ayant l'envergure nécessaire pour réaliser une telle opération.

Lotir consiste à diviser par petits lots un grand terrain et à le revendre par petites portions. Cette revente au détail procure au spéculateur son bénéfice. Depuis la loi du 15 mars 1928, modifiée par la loi du 18 avril 1931, le propriétaire doit assurer la viabilité du lotissement, ceci afin d'éviter les excès qui n'avaient pas manqué de se produire. Il n'est pas douteux qu'un tel spéculateur joue un rôle utile dans l'économie du pays, car c'est grâce à sa hardiesse, à son esprit d'entreprise, que des régions nouvelles viendront à se transformer, qu'une rue sera percée, qu'un grand ter-

rain pourra être construit, l'opération étant souvent trop lourde pour un seul propriétaire qui dispose rarement des moyens nécessaires pour faire bâtir sur une aussi grande surface. C'est aussi grâce à cette méthode que l'accession à la propriété d'un nombre considérable de personnes est possible.

L'activité des spéculateurs s'exerçait avant guerre surtout dans Paris et l'on vit ainsi la création de nombreuses rues particulières ; depuis la guerre le champ d'action des lotisseurs s'est étendu aux terrains destinés à des constructions luxueuses dans la proche banlieue parisienne, pour de petits hôtels particuliers, ou même des immeubles de rapport comme ce fut le cas à Neuilly et à Boulogne, ou à des villas, et des cottages pour les lotissements plus éloignés de Paris. A côté de ceux-ci, nombreux ont été les lotissements populaires construits également sans aucune règle ni méthode, avec des matériaux légers, provenant bien souvent de démolitions.

Le peu d'intérêt des pouvoirs publics pour les questions foncières et l'inexistence pendant longtemps d'une politique effective d'aménagement urbain a donné naissance à des abus que le législateur a été obligé ensuite de réparer. Poussé par la pénurie d'habitations, certains éléments parmi les plus pauvres des populations citadines ont cherché à pourvoir à leur logement par leurs propres moyens et ont édifié des abris de fortunes, offrant des conditions d'hygiène tout à fait déplorables. Leur nombre s'étant multiplié d'une façon inquiétante — une enquête en a révélé l'existence de 180.000 dans les environs de la capitale, l'Etat a été contraint d'intervenir. La loi du 15 mars 1928 a posé les bases de cette action.

La baisse qui s'est fait sentir dès 1931 sur les lotissements a été considérable et a pris l'allure d'une catastrophe. Non seulement les prix ont baissé, mais les transactions sont pour ainsi dire nulles. Dans ces conditions la situation des lotisseurs est difficile.

A titre d'exemple, nous citerons la Société Générale

Foncière, société s'occupant principalement d'opérations de lotissements et qui connut de grands succès aux environs de 1924-1928 avec l'organisation de plusieurs beaux lotissements de la région parisienne. Depuis la crise, cette société a subi de grosses pertes, ne distribue plus de dividendes et a dû demander à ses obligataires un arrangement comportant « réduction du taux d'intérêt » elle est en pleine réorganisation. Les actions d'un nominal de 100 francs sont tombées jusqu'à 30 francs dans le courant de 1934.

Seules la fin de la crise économique et l'augmentation du pouvoir d'achat des individus peuvent faire espérer une activité nouvelle dans les affaires de lotissement.

Section III

Les immeubles

§ 1. *Propriétés industrielles et commerciales.*

Sur 65 propriétés industrielles à Paris mises en vente en 1934, 37 ont été adjugées contre 20 sur 30 proposées en 1933 et 13 sur 21 proposées en 1932.

Les garages se sont vendus à des prix particulièrement peu élevés. Un garage à étages, très bien aménagé, 94 avenue de la Muette (16^e) n'a pas dépassé 1.553 francs le mètre carré, droits compris, c'est-à-dire sensiblement la valeur du terrain.

43 % de ces propriétés n'ont pu être adjugées, ce qui démontre les difficultés présentes.

Les immeubles commerciaux, et notamment les hôtels meublés, subissent des difficultés analogues. Sur 63 mis en vente en 1934, 36 seulement ont trouvé acquéreurs. Pour les hôtels à voyageur des catégories de luxe, la dépréciation est telle que l'estimation est pour ainsi dire devenue impossible déclare M. E. Michel ¹. Par suite de l'absten-

1. E. MICHEL, *La fortune immobilière*. Journal de la société de statistique de Paris, mars 1935.

tion de la riche clientèle étrangère un grand nombre de ces immeubles ont du être désaffectés, perdant presque toute valeur.

§ 2. *Les appartements.*

Le nombre des appartements mis en vente est très supérieur à celui des années précédentes, ce qui atteste la baisse des revenus des individus et la situation difficile du commerce, de l'industrie et de l'agriculture.

Sur 64 appartements mis en vente, 40 ont été adjugés contre 28 en 1933 et 16 en 1932. Les prix obtenus sont très faibles. Un appartement de 5 pièces principales qui se vendait de 120 à 150.000 francs en 1933, ne trouve plus preneur en 1934 qu'entre 100.000 et 120.000 francs. Dans les immeubles neufs, les appartements on perdu plus de 10 % de leur prix total de revient de 1928-1932¹. Cependant pour certaines situations exceptionnelles, on obtient encore des prix sensiblement supérieurs, tel un appartement de l'avenue Emile Deschanel qui atteignit 180.000 francs.

§ 3. *Les immeubles de rapport.*

a. *Les immeubles d'avant guerre*

Ces immeubles de rapport qui constituent la majorité des immeubles parisiens font preuve d'une grande résistance et ont été très peu touchés par la crise².

Ceux dotés du confort moderne et construits immédiatement avant la guerre ont atteint en 1934 les meilleurs prix. On les classe généralement dans la deuxième catégorie, ceux de la première étant des immeubles exceptionnels, tant au point de vue construction que situation. Aucun n'est d'ailleurs passé en vente en 1934.

Un immeuble 97 rue Raynouard, construit en 1916, a été adjugé sur la base de 7.570 francs, droit compris.

1. E. Michel, *op. cit.*

2. *Le Temps immobilier*, n° du 12 juin 1935.

Un autre situé 50 avenue de Versailles, édifié en 1913, s'est vendu 6.480 francs le mètre carré. La moyenne générale de cette catégorie d'immeubles s'établit à 3.897 francs le mètre carré pour 1934.

Les immeubles dits de troisième catégorie, composés de bons immeubles mais plus anciens ont admirablement résisté à la crise.

Le prix moyen est de 2.800 francs le mètre carré, il était de 2.893 francs en 1933, et de 2.800 francs en 1932. Le taux brut de capitalisation 8,42 % est cependant supérieur à ce qu'il était les années précédentes, 6,80 %.

Les prix les plus élevés sont constatés pour les immeubles du centre ; l'un 82 rue de Richelieu fut adjugé 536.700 francs, soit 5.023 francs le mètre carré, droits compris. Mais en règle générale et à moins de situation exceptionnelle, ces immeubles se sont vendus entre 2.500 et 3.000 francs le mètre carré, droits compris.

Les immeubles de quatrième catégorie, sans confort moderne et construits en matériaux médiocres et destinés à de petits employés et ouvriers ont réalisé en 1934 des prix analogues à ceux de 1933 et 1932. La moyenne des prix d'adjudication est de 1.270 francs le mètre carré. En 1933 elle oscillait entre 800 et 1.500 francs avec un taux brut de capitalisation variant entre 8 et 10 %. En 1934, ce taux est de 10,46 %.

Les immeubles de cinquième catégorie qui sont des immeubles vétustes ont été vendus pour la valeur du terrain nu.

b. *Les immeubles d'après guerre.*

Ces immeubles qui peuvent presque tous être classés dans la deuxième catégorie, ont afflué aux audiences de saisies où sont passés près des deux tiers d'entre eux.

La baisse est fort sensible. La moyenne des prix d'adjudication a régulièrement baissé au cours des trois dernières années : 5.000 francs le mètre carré en 1932 ; 4.448 en 1933 ; 3.897 francs en 1934 ; les taux bruts de capitalisation passent de 7 % en 1932, à 8,25 % en 1933 et 8,77 % en 1934.

Si l'on considère les seuls immeubles construits depuis

1926, la moyenne ne s'établit qu'à 3.445 francs le mètre carré. Cette différence s'explique parce que ces derniers immeubles sont en général divisés en appartement de luxe composés d'un grand nombre de pièces et dont les loyers sont trop élevés pour les circonstances présentes.

Ces immeubles ont été édifiés sur des terrains payés très chers et bâtis à des prix très élevés, le coût de la construction ayant atteint les coefficients 7 et même 8 par rapport à 1914, pour les beaux immeubles. Dans ces conditions, la baisse était inévitable et on peut chiffrer à 40 ou 50 % la perte des capitaux engagés dans ces spéculations immobilières.

Tel cet immeuble, 20 avenue du Bel Air, ayant coûté plus de 8 millions de francs à ses constructeurs et pour lequel nul n'a voulu enchérir, sachant qu'une première créance de 4 millions était inscrite.

§ 4. *Les hôtels particuliers.*

Parmi les biens urbains ayant subi une dévalorisation considérable, il y a lieu de citer particulièrement les hôtels particuliers qui ont subi une crise rapide et violente et d'une acuité telle qu'on n'en avait pas constaté de semblables depuis la Révolution¹. Ces hôtels ne sont plus guère achetés que pour la valeur du terrain, encore trouvent-ils difficilement acquéreurs, la construction édifiée, qui représente cependant une certaine valeur, ayant plutôt pour effet de faire baisser la valeur intrinsèque du terrain.

La chute de ces valeurs foncières est un des aspects les plus saisissants du problème, elle fait apparaître la rapidité avec laquelle s'opère la destruction des fortunes par la double action de la crise générale et d'une pression fiscale anormale.

La valeur des hôtels particuliers ne cessa de s'élever de 1919 à 1929. Ils étaient acquis, soit par des particuliers,

1. CAZIOT, Hôtels particuliers à vendre. *Le Figaro*, 4 mars 1935.

français ou étrangers pour les habiter, soit par des sociétés immobilières pour les démolir et édifier à leur place des immeubles de rapport.

Voici un aperçu de quelques prix payés au moment de la prospérité :

A Saint-Germain-en-Laye une des plus belles propriétés d'une contenance de 14.506 mètres avait trouvé acquéreur à plus de 2.500.000 francs en 1924 ; elle a été adjugée à un créancier en 1934 pour 605.000 francs.

L'hôtel de Massa, avenue des Champs-Élysées, fut payé en 1926, 36 millions, et fut acquis en 1928 pour 80 millions par une grande banque américaine, la National City Bank.

L'hôtel de Casa Rieri, rue de Berri, fut acheté 48 millions par la Société Maritime des pétroles, filiale de la Royal Dutch.

La maison de la Chimie paya 15 millions l'hôtel de La Rochefoucauld d'Estinac.

L'hôtel situé place de l'Etoile, à l'angle des avenues des Champs-Élysées et Friedland, fut payé le prix invraisemblable de 10 millions de francs, malgré toutes les servitudes qui le grèvent.

La crise se produisit dès 1931, en voici quelques exemples :

Deux hôtels particuliers situés rue de Monceau 51, avec façade sur le parc Monceau, sont offerts aux enchères en juin 1931 sur la mise à prix de 5.500.000 francs. Les vendeurs pensaient obtenir aisément 6 millions. Il n'y eut pas d'amateur, on remit en vente en novembre sur la mise à prix de 3 millions, sans plus de succès, et l'adjudication eut lieu finalement le 29 décembre 1931 au prix de 1.805.000 francs.

Place de l'Etoile, l'hôtel de gauche, identique à celui de droite cité auparavant, mais situé sur le mauvais côté de l'avenue des Champs-Élysées, n'atteignit pas la moitié du prix précédent.

Avenue du Bois de Boulogne, le 20 décembre 1933, un petit hôtel particulier fut adjugé pour le prix de 2.035 francs le mètre, alors qu'avant la guerre la valeur courante était de 1.000 francs.

Un hôtel particulier à Passy, 15 rue Cortambert, payé 1.500.000 francs en 1930, n'atteint plus que 510.050 francs en février 1934.

M. Caziot a relevé les résultats des adjudications faites en 1933, 1934, pour 35 hôtels particuliers vendus dans les 7^e, 8^e, 16^e arrondissements ; le prix moyen obtenu est de 1.298 francs le mètre carré, avec des chiffres variant de 420 à 3.280 francs, ce dernier chiffre exceptionnel obtenu pour un hôtel avenue Hoche.

Par rapport à la valeur d'avant guerre, ces résultats accusent, d'après lui, une chute en valeur absolue qui serait de l'ordre de 60 %, le coefficient 2 étant rarement dépassé. Monsieur E. Michel¹ estime que la dépréciation de valeur dépasse 40 % et atteint 60 % quand il s'agit d'immeubles de grand luxe.

Cet avis n'est cependant pas partagé par M. Lucien Lagrave, expert immobilier², qui prétend que la comparaison, s'établissant sur des ventes publiques et celles-ci n'étant alimentées depuis trois ans que par des saisies et des ventes forcées, ne reflète pas exactement la véritable baisse qui serait beaucoup moindre, la valeur actuelle des hôtels considérés par M. Caziot, étant d'après lui la valeur minimum.

A l'appui de sa thèse : il donne les exemples suivants :

Une vente, 53 avenue Foch a été réalisée à 2.416 francs le mètre carré, frais compris et il cite par comparaison la vente du même immeuble, datant de 1909, à 780 francs ; coefficient supérieur à 3.

Une autre vente de 2.763 francs avenue de Villiers, avec

1. E. MICHEL, *La fortune immobilière*. J. sté. statist. de Paris, mars 1935.

2. Lucien LAGRAVE, *Le Bâtiment*, 24 mars 1935.

pour 1906 une vente du même immeuble à 931 francs, coefficient 3.

Il prétend pour conclure que le coefficient par rapport à l'avant guerre serait compris entre 3 et 4 pour les hôtels particuliers.

N'ayant pu vérifier les résultats donnés par M. Lucien Lagrave, il nous semble cependant que les conclusions de M. Caziot sont plus conformes à la réalité, elles s'appuient sur des résultats de ventes publiques qui sont indiscutables, et d'autre part, la quantité d'hôtels particuliers offerts en vente à Paris incline à penser que la valeur des hôtels particuliers a baissé plus que celle des immeubles de rapport ; or ceux-ci ne se vendent guère à un chiffre supérieur au coefficient 3 par rapport à l'avant guerre.

En 1934, 85 hôtels particuliers ont été mis en vente publique, 59 ont été adjugés, contre 50 sur 68 proposés en 1933, et 23 sur 36 proposés en 1932. Les prix obtenus sont à peu près ceux des terrains, c'est dire la perte sensible que subissent les propriétaires.

§ 5. *Les vacances*¹.

La conséquence de la crise c'est que le nombre des vacances qui, pour les locaux d'habitation, était de 10.521 en 1911 est passé à 19.924 en 1934 et, pour les locaux commerciaux de 4.704 à 8.105.

La décomposition de ces vacances est pleine d'enseignements. La voici, d'après l'étude présentée par le président de la Chambre Syndicale des propriétés immobilières de la Ville de Paris aux Etats Généraux du Bâtiment et des Travaux publics² :

1. *Le Temps immobilier*, n° du 12 juin 1935.

2. Les Etats Généraux du Bâtiment et des Travaux publics ont eu lieu à Paris en juin 1935.

TABLEAU XXIII

**Comparaison entre les situations du logement à Paris
en 1911, 1933, 1934**

Prix du loyer en 1911	Prix correspondant actuel du loyer	Vacances au 1 ^{er} janvier		
		1911	1933	1934
Au dessous de 300 frs.	Au-dessous de 900 frs.	3.804	? ¹ 520 ²	? ¹ 1.668 ²
Entre 300 et 500 fr.	Entre 900 et 1.500 fr.	2.104	618	2.875
Entre 500 et 1.000 fr.	Entre 1.500 et 3.000 fr.	1.680	1.066	5.324
Entre 1.000 et 3.000 fr.	Entre 3.000 et 10.000 fr.	1.853	2.026	7.677
Entre 3.000 et 5.000 fr.	Entre 10.000 et 15.000 fr.	549	536	961
Au-dessus de 5.000 fr.	Au-dessus de 15.000 fr.	531	767	1.419
Total		10.521	5.533	19.924
Locaux commerciaux vacants		4.704	4.617	8.105

On constate une forte augmentation des vacances dans toutes les catégories ; pour les loyers inférieurs à 900 francs, on ne possède qu'une indication partielle ; mais on sait qu'en 1933, le chiffre correspondant au chiffre connu de 1934 était de 520, ce qui prouve un accroissement rapide des vacances dans cette catégorie.

D'ailleurs, un fléchissement de la demande se manifeste pour ces locaux à bon marché, d'autant plus caractéristique que 43.600 locataires ont abandonné, depuis 1931, les chambres meublées qu'ils occupaient. Ce n'est donc plus la quantité qui manque, seule continue à faire défaut la qualité.

1. Le recensement des locaux de cette catégorie non soumis à la cote mobilière n'a pas été fait.

2. Ces deux nombres qui ont été fournis par la ville de Paris concernent des locaux vacants occupés primitivement par des locataires qui payaient la cote mobilière.

TITRE II

LES CAUSES

Ayant examiné les caractéristiques de la crise du bâtiment et ses effets sur les entreprises et sur leurs clients, les propriétaires d'immeubles, il importe maintenant d'en rechercher les causes.

Cette étude fait l'objet du Titre II de notre deuxième partie. Nous l'avons divisée en six chapitres correspondant par ordre d'importance aux diverses causes ayant provoqué selon nous, la crise actuelle du bâtiment. Le chapitre premier est consacré à la crise économique générale dont l'influence n'a pas manqué de se faire sentir d'une façon très sensible sur le bâtiment, mais dont les motifs étant d'ordre très général sortent du cadre de notre sujet, aussi ne lui avons-nous consacré qu'un développement restreint. Nous nous sommes surtout attachés à ses effets, marasme du commerce et de l'industrie, diminution des revenus des individus, application par les différentes puissances du principe d'autarchie, avec pour conséquence l'augmentation des tarifs de douane et la mise en vigueur du système des contingentements. Dans un dernier paragraphe, nous avons traité succinctement de l'instabilité monétaire, que nous reprendrons par ailleurs en traitant du taux de l'intérêt.

Le chapitre second est au contraire consacré à l'une des causes particulières de la crise du bâtiment. Il s'agit de la législation d'exception sur les loyers mise en application

à la fin de la guerre et dont le maintien encore à ce jour, constitue le motif principal du marasme de l'industrie du bâtiment.

Nous avons fait l'historique de cette législation touffue et indiqué ses tendances ; nous avons étudié ensuite les lois principales, à savoir la loi du 29 juin 1929, la loi sur la propriété commerciale, la loi du 12 juillet 1933 sur la revision des baux commerciaux, et celle du 25 juin 1934 suspendant l'obligation du ravalement décennal.

Dans les chapitre 3 et 4, nous étudions et critiquons l'œuvre des collectivités publiques en matière d'habitation, dont le programme disproportionné aux besoins a donné pendant quelques années un grand essor au bâtiment, pour le laisser retomber ensuite dans le plus grand marasme par suite des innombrables logements construits et non loués.

Le chapitre v est consacré au taux de l'intérêt, à son influence sur le prix des loyers, ainsi qu'à la politique du Crédit Foncier de France. Nous avons aussi traité d'une question de grande actualité dans les milieux du bâtiment, à savoir la question de la réduction du taux de l'intérêt, le taux élevé actuel étant considéré à juste titre comme une des causes essentielles de l'arrêt de la construction.

Dans un dernier chapitre nous avons traité des impôts et de leur influence tant sur les entreprises que sur la propriété immobilière.

Nous pensons avoir ainsi passé en revue toutes les causes du marasme actuel des affaires dans l'industrie du bâtiment.

CHAPITRE PREMIER

LA CRISE ECONOMIQUE GENERALE

La crise économique générale qui s'est abattue sur le monde à partir de 1929 et dont les effets n'ont fait que s'accroître depuis cette époque, n'a pas été sans influence sur le bâtiment.

La diminution considérable des échanges a provoqué une crise dans le commerce, l'industrie et l'agriculture. La contraction des revenus qui en est résultée pour cette catégorie économique d'individus a diminué à la fois leur pouvoir d'achat et leur esprit d'entreprise. On ne fait plus de nouvelles installations, on ne construit plus de nouvelles usines, partout on s'efforce de réduire les frais généraux et parmi eux les travaux d'entretien des bâtiments.

La perte, sans doute passagère, de la clientèle des industriels et commerçants a très fortement éprouvé toutes les entreprises du bâtiment, d'autant plus que depuis la guerre leur autre clientèle, les propriétaires d'immeubles, ne cesse d'être brimée par des lois d'exception sur les loyers qui leur interdisent pratiquement tous travaux ainsi que nous le verrons plus loin. La diminution générale des revenus de la population, la permanence des charges font que l'ensemble des individus se restreint et se restreint particulièrement sur les dépenses qui ne sont pas quasiment indispensables. Plus de transformations d'appartements, de décorations nouvelles entraînant l'intervention de nombreux

corps d'état, on se contente de ce que l'on a. Il n'est pas jusqu'à l'architecture qui n'ait cherché à s'adapter à la crise et à se simplifier, comme pour permettre aux individus de nouvelles décorations à peu de frais. Il n'est pas douteux que tant que la crise économique durera, le bâtiment aura peu de chance de reprendre son essor ; il est entré le dernier en crise ainsi que nous l'avons vu, puisque ce n'est guère qu'à partir de 1932 qu'il en ressent les atteintes et il sera vraisemblablement le dernier à reprendre une activité normale. Sa situation actuelle est particulièrement inquiétante puisqu'avec l'industrie textile, l'industrie du bâtiment est la plus touchée des industries françaises.

La crise économique a provoqué dans tous les Etats des mesures de défense contre les importations étrangères qui venaient concurrencer les industries nationales. La France, après avoir différé pendant quelque temps l'application de ce système qui ne fait en réalité qu'accentuer la crise générale par la paralysie des transactions, s'est trouvée cependant dans l'obligation de relever ses tarifs de douane et de contingentier l'importation des marchandises étrangères qui inondaient son marché et étaient offertes à des prix inférieurs aux prix de revient français.

L'application du principe d'autarchie a eu pour effet d'enrayer dans une certaine mesure la baisse des matières premières et des diverses fournitures utilisées dans le bâtiment. Nous l'avons vu pour les matériaux de construction plâtre, chaux, ciment, sable ; des mesures particulièrement sévères ont été prises pour éviter l'avilissement des cours des bois, produit non seulement national mais aussi « électoral » puisque les communes et l'Etat sont les plus grands propriétaires de forêts.

Le but recherché n'a d'ailleurs pas toujours été atteint, et de nombreux matériaux ont continué à baisser par suite notamment des ventes forcées, consécutives à des liquidations ou à des faillites. L'industrie du bâtiment a donc vu ses prix de revient diminuer assez sensiblement, mais consi-

dérée à son seul point de vue, l'application du système des contingentements en essayant d'enrayer la baisse des matériaux ne l'a pas favorisée.

Des projets de lois, comme celui sur les ententes professionnelles obligatoires, qui sont consécutifs à la crise ne pourront guère être appliqués que pour la vente des matériaux, chaux, ciment, plâtre, briques, tuiles, fer, fonte, etc, où les usines sont importantes et peu nombreuses et entraîneront une hausse certaine du prix de revient des travaux.

Il est douteux en effet que de telles ententes puissent se réaliser entre les entrepreneurs de bâtiment qui, ainsi que nous l'avons vu sont très nombreux et dont les entreprises sont en général peu importantes.

Une conséquence indirecte de la crise économique générale, et qui n'est pas sans influence sur l'activité du bâtiment, c'est l'instabilité monétaire.

L'abandon de l'étalon-or par les principales puissances et la chute de leurs devises par rapport au franc, le déficit du budget, les difficultés du Trésor, ont créé en France un état d'inquiétude sur le sort futur de notre monnaie. Cet état s'est traduit par la hausse du taux de l'intérêt à long terme, et par la fuite des capitaux devant les investissements de longue durée. La hausse constante du pouvoir d'achat de l'or incite le public à la thésaurisation plutôt qu'à des opérations immobilières dont les résultats sont actuellement particulièrement aléatoires. Il y a dans l'instabilité monétaire une cause certaine de la désaffection des capitalistes pour les placements immobiliers. Les biens immobiliers qui représentaient en 1913 80 % du total formé par les valeurs mobilières françaises et le numéraire n'en représentent plus aujourd'hui que 45 %¹. Une stabilisation internationale des monnaies en supprimant toute possibilité de dévaluation future serait un stimulant certain pour le bâtiment, sans être cependant suffisante

1. *Le Temps immobilier*, n° du 12 juin 1935.

CHAPITRE II

LA LEGISLATION D'EXCEPTION SUR LES LOYERS

Section I

Tendance générale des différentes lois sur les loyers. Historique. Rôle et fonction sociale du propriétaire.

La réglementation des loyers des anciens logements constitue la cause fondamentale de la crise du bâtiment, ce sont ces lois qui ont provoqué un déséquilibre dans toute l'économie du bâtiment.

Si nous avons l'intention de les critiquer et de démontrer que c'est à leur maintien 16 ans après la guerre que l'on doit en grande partie la crise du bâtiment, il est cependant juste de reconnaître qu'elles ont correspondu à l'origine à une nécessité absolue par suite de la crise du logement qui s'est faite sentir dès la cessation des hostilités et de la hausse considérable des prix, notamment des prix de détail, qui ne correspondaient plus à la capacité d'achat des individus et qui auraient du normalement entraîner une hausse violente du prix des loyers. Ces lois sont donc l'un des résultats de la politique d'inflation pratiquée par les gouvernements, qui se sont succédés après la guerre et qui, en entraînant une diminution continue du pouvoir d'achat du franc, ont provoqué une hausse générale des choses nécessaires à la vie qui n'a pas été suivie d'une augmentation corrélative des salaires des ouvriers et employés.

Toute époque de désordre monétaire est d'ailleurs caractérisée par des lois restreignant la liberté de contracter, ou venant modifier les effets des contrats plus anciens, ce sont des lois exorbitantes du droit commun rendues nécessaires par le déséquilibre des prix.

La plus ancienne loi connue sur les loyers date de Philippe le Bel ; elle établissait la taxation des petits loyers et avait pour cause les mutations monétaires pratiquées par ce prince, qui avaient entraîné une hausse considérable du prix de la vie.

La question n'est donc pas neuve, les mêmes causes produisant toujours les mêmes effets.

Au cours du XIX^e siècle, la construction et la gestion des habitations urbaines furent laissées à l'initiative privée. Cet état de choses était absolument conforme à la doctrine du libéralisme économique ; partout où l'augmentation des besoins se faisait sentir, les propriétaires recherchant le profit faisaient construire de nouveaux immeubles.

Cependant, déjà avant la guerre et au fur et à mesure qu'augmentait le coût de la construction, on constatait que la hausse du salaire réel des classes laborieuses ne suivait pas le même rythme, aussi de nombreux travailleurs furent-ils contraints de réduire leurs dépenses de logement et d'occuper des locaux plus exigus et d'un prix moins élevé. Il faut voir là, la cause de la formation des faubourgs surpeuplés, lieux de misère et foyers de toutes les maladies sociales.

Cette question des habitations à bon marché pour les classes laborieuses s'était donc déjà posée avant la guerre et elle avait reçu en France par la loi du 22 décembre 1912, un commencement d'exécution.

Toujours sous l'influence de l'économie libérale, on s'était peu intéressé avant la guerre au contrat de location et à la réglementation des relations juridiques entre locataires et propriétaires, on se consentait d'appliquer strictement les dispositions du Code civil.

Le loyer était fixé par le libre jeu de la loi de l'offre et de

la demande, et l'exécution du contrat de location était assurée par différents privilèges. Il n'existait aucune disposition législative obligeant les propriétaires à tenir compte de la situation économique ou sociale de leurs locataires.

Il faut croire que cette politique donnait de bons résultats puisque la construction d'habitations n'avait cessé de croître et que le nombre des nouveaux logements avait doublé de 1910 à 1914¹.

Logements nouveaux

Nombre de pièces

1910	6.065
1911	7.865
1912	8.754
1913	10.642
1914	11.959

Pendant la guerre, l'industrie du bâtiment fut inactive, d'une part par suite du manque de capitaux qui trouvaient aisément des placements plus rémunérateurs dans les industries de guerre et d'autre part par suite du manque de main-d'œuvre, la plupart des ouvriers du bâtiment étant aux armées. L'importance de la population mobilisée avait d'ailleurs dès le début de la guerre considérablement réduit les demandes.

Dès le commencement des hostilités un moratoire général des loyers pour les locataires mobilisés fut déclaré, car l'acquittement des loyers constituait la charge la plus lourde pour les mobilisés.

Les bénéficiaires du moratoire furent :

- 1° tous les locataires mobilisés,
- 2° les locataires des petits logements, d'abord inférieurs à 1.000 francs, puis à 2.500 francs.

Des « délais moratoires », accordés successivement depuis le 14 août 1914, différèrent l'obligation de payer le loyer jusqu'à la fin de la guerre. Il suffisait d'adresser au

1. LANDRY, Rapport sur la création de caisses régionales de péréquation de la propriété bâtie. *Chambre des Députés*, n° 4837. *J.O.* 13 octobre 1922, p. 10.210.

juge de paix une déclaration affirmant être « hors d'état de payer ». Les baux arrivant à expiration furent prorogés sans modification.

Cependant, alors qu'avant guerre on considérait comme indispensable de remplacer chaque année un certain nombre de maisons, rien ne fut fait ; aussi dès la fin de la guerre, l'accroissement des besoins se fit-il sentir dans des proportions telles qu'il fallut bientôt protéger les locataires contre le monopole de fait acquis par les propriétaires.

Activité constructrice pendant la guerre à Paris

Logements nouveaux

nombre de pièces

1913	10.642
1914	11.959
1915	2.258
1916	2.290
1917	1.239
1918	1.060

Les premières restrictions au droit du propriétaire apparurent alors. On limita le droit du propriétaire de donner congé et d'augmenter les loyers (loi du 20 août 1916 et loi du 23 octobre 1919 sur la spéculation illicite en matière de loyer, prévoyant des sanctions pénales, amendes et même emprisonnement). La dépréciation de l'argent entraînait une hausse générale du prix de la vie que les loyers auraient dû normalement suivre et qui était paralysée par ces lois.

Certains ont prétendu pour justifier cette législation d'exception que la hausse des prix n'aurait qu'un caractère passager et que laisser monter les loyers au niveau de toutes choses aboutirait à entraver la baisse que l'on espérait prochaine car, conformément à une tendance qui leur est propre et qui a été souvent observée, les loyers ont une disposition naturelle à se maintenir au niveau le plus élevé. Par suite de ces lois, les loyers restèrent stationnaires alors

que les prix de tous les autres articles subirent des hausses extrêmement fortes.

Nombre indices du coût de la vie en juillet 1918

Base 1913 : 100

Coût de la vie	Alimentation	Logement
238	206	100

Cependant on aurait pu croire que la diminution du chiffre de la population provoquée par les pertes de la guerre aurait eu pour effet de diminuer la demande de logements, mais l'augmentation du nombre des mariages retardés par la guerre, le retour des combattants et des prisonniers avancés en âge, les migrations provoquées par la guerre, devaient au contraire augmenter considérablement la demande des individus désireux de fonder un foyer.

Enfin les lois restrictives sur les loyers, en maintenant les loyers artificiellement bas, eurent pour effet de cristalliser les locataires dans leur logement. Tel chef de famille qui, avant guerre aurait diminué l'importance de son logement après le mariage de ses enfants, le conservait, cependant, ne pouvant en trouver un autre à des conditions aussi avantageuses.

Par suite de cette stabilisation des loyers en valeur apparente, les frais de logement jouaient un rôle de moins en moins important dans le budget des individus. Malgré la diminution constante du pouvoir d'achat de la monnaie et malgré la hausse des prix de tous les articles de consommation, les loyers restaient inchangés.

La protection a donc frappé les propriétaires, car les loyers n'ayant pas suivi le mouvement général de hausse des prix ont représenté un revenu réel de moins en moins considérable. Les capitaux ont cessé d'être rémunérés et amortis ; on a commencé à consommer ces capitaux sans en assurer le remplacement, enfin conséquence grave pour l'industrie du bâtiment, les propriétaires cessent d'entretenir leurs immeubles ¹.

1. Bureau International du Travail. *La politique du logement en Europe*.

Paris

Base 1913 : 100

	Coût de la vie	Loyers
1920	342	100
1921	309	110
1922	295	160
1923	333	175

La situation des propriétaires était tragique puisqu'ils étaient dans l'obligation de laisser leurs immeubles se délabrer, ne pouvant plus les entretenir. Force fut donc d'augmenter les loyers. Mais alors qu'en France on se contenta d'une faible augmentation au profit des propriétaires, dans certains autres pays, les locataires des anciens immeubles furent soumis à un certain nombre de taxes, utilisées par les collectivités pour construire de nouveaux immeubles et supprimer l'inégalité choquante entre les locataires des nouveaux et des anciens immeubles.

Les besoins de logements étaient considérables et la solution de la question était évidemment dans la reprise de la construction. Mais, si les loyers sont à un taux tel que s'ils assurent bien l'entretien des immeubles et l'amortissement des capitaux, ils ne permettent plus la rémunération de ces derniers, les capitalistes privés ne sont plus attirés vers la construction des habitations, or tel était le cas à cette époque.

Le loyer joue un rôle décisif dans la fixation des salaires. Si, grâce à la protection des locataires, la majorité de la classe ouvrière est déchargée d'une partie même faible du loyer, il n'est plus nécessaire de tenir compte de cette fraction lors de l'adaptation des salaires au niveau général des prix. Et dès lors l'ouvrier ne peut payer pour un logement neuf que le prix du logement correspondant à une maison ancienne, à moins d'abaisser son niveau de vie. L'édification de maisons neuves n'offre plus d'intérêt pour les capitalistes privés et ils s'abstiennent de faire bâtir.

Si la fraction que représente la dépense de logement dans le budget des ménages ouvriers continue à décroître :

**Variation du pourcentage représenté
par le loyer dans un budget familial ¹**

Avant guerre	1919	1920	1923
12, 0	5, 04	2, 79	2, 72

les conséquences économiques de la protection des locataires s'aggravent, les loyers ne constituent plus qu'une dépense infime dans une famille. La population consomme des biens produits dans le passé, sans affecter à leur remplacement une fraction appropriée du revenu national. L'élimination du facteur loyer favorise l'industrie dont elle diminue le prix de revient, mais elle empêche la construction des maisons neuves, la réparation des anciennes et plonge dans le marasme le plus complet l'industrie du bâtiment, si les collectivités publiques ne viennent pas construire des habitations au moyen des fonds publics.

En dehors des lois sur la spéculation illicite, c'est le 29 décembre 1923 qu'est intervenue la première loi de taxation ; elle devait être suivie d'une série d'autres lois, dont la loi sur la propriété commerciale et la loi du 29 juin 1929 ; cette dernière semblait être définitive puisqu'elle devait assurer le retour au droit commun, mais ses effets ont dû être suspendus par les lois du 30 juin 1933, 30 juin 1934 et 30 juin 1935, par suite de la crise économique. Nous avons vu précédemment que les lois de taxation se justifiaient dans une certaine mesure par des considérations sociales et économiques ; il eut semblé dès lors que la situation se rétablissant et la prospérité s'étendant largement sur le pays, notamment de 1928 à 1931, un retour au droit commun rapide eut été désirable. Cependant cette suppression des lois d'exception, qui était logique et qui eût évité en grande partie les déboires des collectivités publiques en matière de construction, était ardemment combattue par les

1. Source : B.I.T. *La politique du logement en Europe*.

promoteurs des principes nouveaux d'essence essentiellement socialiste. Cette campagne devait aboutir à une évolution caractéristique dans le fondement de l'idée de droit.

A la conception romaine de la propriété dont les éléments fondamentaux sont l'*usus*, l'*abusus* et le *fructus* et qui sont à la base de notre Code civil, on a voulu substituer l'idée d'une propriété fonction sociale qui n'aurait droit à la protection de l'Etat qu'autant qu'elle assure le rôle et les obligations qui lui sont imparties.

Quel est donc le rôle et la fonction sociale du propriétaire ?

Ses ennemis l'ont dépeint sous l'aspect d'un oiseau de proie, prêt à s'élancer sur le malheureux locataire pour le dépouiller ; d'après eux cet animal parasite serait complètement inutile et devrait être chassé. Ainsi fût fait effectivement dans certain pays qui est plus près de l'Asie que de l'Europe et si, l'on en croit les rapports du Bureau International du Travail, les résultats obtenus furent si lamentables que, malgré les « principes » on fut dans l'obligation de rappeler le mangeur de cadavres pour assurer le logement des vivants.

C'est que la réalité est bien différente, car nombreux sont les propriétaires qui étant en même temps locataires devraient se manger eux-mêmes. Il faut abandonner les classements faciles et les fausses oppositions, dont le succès est grand parmi les masses populaires, mais qui ne résistent pas à l'examen.

Le rôle et la fonction sociale du propriétaire, dit la théorie libérale, c'est d'assurer l'habitat à la population ; en prenant à sa charge les frais de construction de la maison, il assure à chacun un foyer, son rôle est celui d'un producteur de logements et nul mieux que lui ne peut le remplir ; s'il le fait dans des conditions trop onéreuses, s'il abuse de son droit, il cesse d'avoir droit à la protection de l'Etat, et n'est plus qu'un spéculateur. Certes le propriétaire est détenteur d'une richesse importante et qui s'étale au grand jour, mais du fait de cette richesse il est assujéti à des impôts très lourds et qu'il doit payer sans dissimulation pos-

sible, il contribue donc largement aux dépenses publiques. C'est lui qui donne à la Cité son caractère, son charme, sa grâce et sa beauté, mais cette richesse immobilière qu'il a fait naître, il doit aussi en assurer l'entretien par son travail et par son épargne.

Pour assurer la gestion de son bien, il doit mettre en œuvre des connaissances techniques variées, ce n'est donc pas un oisif. Ce qui trompe bien souvent sur sa fonction sociale, c'est qu'il agit par l'intermédiaire d'un gérant qui assure l'administration de l'immeuble, mais il est alors dans la même situation que l'actionnaire d'une Société anonyme qui accomplit lui aussi une fonction sociale et économique importante et se contente cependant de toucher ses coupons. Sa disparition est-elle désirable ? Certaine doctrine politique voudrait lui substituer la construction et la gestion par la collectivité, mais cette gestion immobilière divisée en un nombre imposant de titulaires a le mérite d'éviter les erreurs massives des concentrations excessives et d'ailleurs qui dirigera, c'est ce qu'on oublie toujours de dire dans ce système. Quoiqu'il en soit, c'est parce que certaines collectivités ont prétendu que le propriétaire n'assurait pas sa fonction sociale, que des lois perfides et insidieuses poursuivent méthodiquement et sournoisement, la disparition de la propriété. Cette théorie de la propriété fonction sociale, dont certaines constitutions politiques d'inspiration socialiste ont fait état, Constitution de Weimar et Constitution espagnole, c'est le tremplin qui doit aider les hésitants à franchir le fossé, pour aboutir à la pure théorie marxiste de la propriété collective.

Section II

La loi du 29 juin 1929

§ 1. *Dispositions de la loi.*

Cette loi a eu pour but le retour progressif au droit commun ; elle est venue compléter la loi du 1^{er} avril 1926 qui

avait la prétention de régler définitivement la question des loyers. Elle ne s'applique qu'aux baux à loyer de locaux à usage d'habitation ou à usage professionnel, sans caractère commercial ou industriel et situés dans des immeubles construits au plus tard en 1914¹.

Il est apparu, en effet, aux pouvoirs publics, qu'il y avait nécessité à faire cesser la divergence existant entre les loyers des anciens immeubles et ceux des immeubles neufs. Le retour brusque au droit commun faisait craindre des mouvements sociaux, il aurait dans tous les cas dû être accompagné d'une hausse des salaires, aussi avait-il contre lui certains milieux du commerce et de l'industrie. On a préféré y revenir par paliers, escomptant la continuation de la situation économique brillante dans laquelle se trouvait le pays à ce moment. Personne n'avait prévu la crise qui devait surgir en 1931. Le gros reproche que l'on peut faire à cette loi, c'est qu'elle prévoit un retour trop tardif au droit commun et des paliers d'augmentation trop faibles. Dès le vote de la loi on aurait dû admettre une aug-

TABLEAU XXIV

Comparaison entre les loyers, le coût de la construction, les salaires et le coût de la vie à Paris.

Années	Loyers	Coût de la construction	Salaire journalier moyen	Coût de la vie ³
1923	175	390	450	333
1926	200	577	700	505
1929	250	696	700	583
1931	265	800	700	566
1932	280	742	667	526
1933	280	731	679	520
1934	280	655	689	516
1935 ²	280	528	683	490

Base 1913 : 100

1. L. ROPERS, *Traité pratique des baux à loyer et à ferme*, Dalloz, 1934.

2. Avant la promulgation des décrets-lois du 16 juillet 1935.

3. Statistique générale de la France. Coût de la vie d'une famille ouvrière de quatre personnes.

mentation, ce qui était possible étant donné la prospérité du moment et le niveau général des salaires, alors qu'un premier palier fut prévu seulement en 1931, suivi d'un autre en 1932.

La crise se développant, il apparut nécessaire de suspendre les effets de la loi, de sorte que les augmentations prévues ne furent pas appliquées en 1933, 1934 et 1935. Ces augmentations étaient cependant bien faibles, puisqu'elles ne prévoyaient qu'une hausse de 150 % sur les prix de 1914 du 1^{er} juillet 1929 au 1^{er} juillet 1931 et à partir de cette date de 15 % en sus chaque année, jusqu'à la fin des prorogations prévues par la loi.

Le remboursement des impôts et prestations fournies par le propriétaire, sauf l'impôt cédulaire foncier et les prestations en nature existant en 1914, étaient à ajouter, ces charges pouvant d'ailleurs faire l'objet d'un forfait qui ne devait pas être supérieur à 30 %.

La loi avait prévu, pour les locaux d'habitation situés à Paris, dans le département de la Seine et dans un rayon de 50 km. des fortifications de Paris, le retour au droit commun aux époques suivantes :

Au 1 ^{er} juillet 1932 lorsqu'au 1 ^{er} août 1914 le loyer excédait 6.000 fr							
— 1 ^{er} — 1935 — — — — —							3.000 fr
— 1 ^{er} — 1936 — — — — —							2.000 fr
— 1 ^{er} — 1937 — — — — —							1.000 fr
— 1 ^{er} — 1938 — — — — —							500 fr
— 1 ^{er} — 1939 — — — — —						était inférieur à	500 fr

Pour les locaux à usage professionnel ou servant à l'exercice d'une fonction ou à usage mixte, les prorogations de jouissance devaient prendre fin aux mêmes dates, suivant que les loyers excédaient 9.000, 6.000, 3.000, 2.000, 1.000 francs, ou étaient inférieurs à 1.000 francs au 1^{er} août 1914.

Ces dispositions nécessitent la remarque suivante : la durée des prorogations est en raison inverse du prix des loyers, les loyers les plus faibles devant tomber les derniers dans le droit commun.

Les locaux à usage professionnel sont soumis à une augmentation de 25 % supérieure à celle des locaux d'habitation. Le législateur a estimé que ces locataires avaient une capacité de paiement plus grande. Un certain nombre de dispositions écartent du bénéfice de la loi des locataires pour lesquels le logement taxé ne constitue pas leur seule résidence (locaux de plaisance, par exemple).

D'autres articles ont pour but, soit de permettre la reprise par le propriétaire des locaux loués, sous certaines conditions et pour reconstruction de l'immeuble, soit d'interdire la transformation en locaux commerciaux de locaux d'habitations.

L'art. 21 de la loi du 29 juin 1929, sur les locaux d'habitation exige du propriétaire qui voudrait démolir son immeuble pour reconstruire :

1° Que la surface habitable soit au moins égale et contienne le même nombre de logements que l'immeuble démolé.

2° S'il veut l'aménager par surélévation ou autrement, que cet aménagement ait pour effet d'augmenter la surface habitable et le nombre de logements et même à ces conditions, le droit de reprise est limité strictement aux exigences des travaux.

3° Qu'un préavis d'un an soit donné au locataire congédié pour quitter les lieux.

4° Qu'une indemnité préalable de deux ans de loyer soit versée par le propriétaire à chacun des locataires.

5° Que les travaux de reconstruction soient commencés dans les six mois du départ du dernier locataire.

6° Que le propriétaire mette à la disposition des locataires dans le même quartier, aux mêmes conditions de prix et de durée, un local similaire.

Ces exigences sont telles qu'elles entravent d'une façon absolue la démolition et la reconstruction des anciens immeubles. Et cependant de nombreux immeubles menacent ruine, les locaux sont insuffisants, l'hygiène est défec-

tueuse, les propriétaires voudraient pouvoir les démolir, mais la loi s'y oppose pratiquement et tend à perpétuer cet état de choses aussi nuisible au locataire qu'au propriétaire.

L'art. 20 de la loi du 29 juin 1929 dispose :

« Aucun local affecté à l'habitation ne pourra, même par reconstruction, être transformé en établissement de spectacles publics ou de danses, ou en local commercial ou industriel, jusqu'au premier juillet 1933 ». Or, depuis le vote de la loi, la situation s'est entièrement modifiée, il n'y a plus pénurie, mais pléthore de locaux libres.

Pléthore de locaux commerciaux par suite de la diminution de l'activité économique, pléthore de locaux d'habitation, comme le prouvent les nombreux locaux vacants dans les immeubles de la Ville de Paris et les écriteaux et calicots offrant des appartements à louer et que l'on voit partout dans Paris.

Cependant la loi subsiste, immuable, farouche, inflexible et grotesque. Il reste interdit de démolir une mesure qui va tomber sur le dos de son locataire, à moins d'en construire aussitôt une semblable. Il reste interdit à des gens qui ont acheté un terrain avec une bicoque, de jeter bas la bicoque.

C'est l'histoire de la sentinelle qu'on a mise en faction devant une poudrière : on l'y laisse même quand il n'y a plus ni poudre, ni poudrière. Nos législateurs excellent à placer des sentinelles : ils oublient seulement de les relever ¹.

§ 2. Critique.

Nous avons déjà signalé que l'espacement des paliers d'augmentation et la hausse trop faible prévue étaient la cause pour laquelle, 16 ans après la guerre, le marché du logement n'avait pu encore être rendu à la liberté. Au lieu de profiter de la période de prospérité pour revenir rapi-

1. Journal *Le Matin*, n° du 28 juin 1934.

dement au droit commun, les pouvoirs publics ont préféré retarder l'application de cette mesure impopulaire, mais cependant nécessaire si l'on veut permettre à l'industrie du bâtiment de se développer normalement.

La réglementation des loyers des anciens logements telle qu'elle est prévue par les lois du 1^{er} avril 1926 et du 29 juin 1929 constitue d'ailleurs un monument d'injustice.

On a créé, en effet, deux classes de propriétaires :

les propriétaires d'immeubles à gros loyers,

les propriétaires d'immeubles à petits loyers.

Les plus favorisés sont ceux à gros loyers pour lesquels le droit commun a été rapidement rétabli ; les propriétaires de ces immeubles étant en général de gros propriétaires ou des sociétés d'assurances fort riches, on a sacrifié le petit propriétaire, en général possesseur des immeubles à petits loyers. Comment s'étonner dès lors que les capitalistes refusent dorénavant de construire des immeubles pour les classes laborieuses ?

La répartition des locations entre locaux commerciaux, professionnels ou d'habitation étant le fait du hasard, on a cependant favorisé les propriétaires des immeubles commerciaux ou contenant des locaux professionnels, de sorte que certains propriétaires ayant en majorité de telles locations se trouvaient avantagés d'une façon tout à fait injuste sur d'autres qui, bien que possédant des immeubles analogues, avaient un revenu inférieur parce que provenant uniquement de locations à usage d'habitation.

Autre remarque et qui a son importance : ceux qui en 1914 avaient loué à des prix élevés, voient cet avantage consolidé puisqu'on ne tient aucun compte de la valeur locative d'avant guerre et que l'on se base uniquement sur le prix du loyer. Le propriétaire qui, par bonté, avait consenti à cette époque un loyer bas à son locataire, se verra donc pénaliser.

Le locataire qui veut fonder un foyer ne trouvant pas de logement dans les anciens immeubles sera contraint de se loger dans les nouveaux, où il paiera un loyer trois fois supé-

rieur à celui de ses parents, en général plus fortunés que lui. Cette législation brime donc la jeunesse et entrave la formation de nouveaux foyers.

Elle fixe définitivement les locataires dans les anciens logements, car ils n'ont aucun intérêt à déménager. On a créé une catégorie de privilégiés qui bénéficie des avantages des locations taxées et pour qui le loyer constitue une dépense plus infime que pour d'autres. Seulement ces privilégiés sont la masse, aussi ont-ils une grosse influence sur les assemblées parlementaires qui, par démagogie, ont cherché à retarder le retour au droit commun, seul système possible pour rétablir l'égalité entre les locataires des anciens et des nouveaux immeubles. C'est encore à l'influence politique de la masse que l'on doit le régime injuste infligé aux propriétaires des immeubles à petits loyers.

Il eut été possible de revenir au droit commun dans un grand nombre de cas et assez rapidement, en n'assujettissant pas à la taxation les logements évacués par les locataires de 1914. Les nouveaux locataires offrent d'ailleurs toujours de payer un prix supérieur au prix légal, car ils ont conscience de son montant dérisoire. Mais les dispositions des lois de 1926 et de 1929 étant d'ordre public si, après avoir signé un engagement de location, ils demandent dans les six mois du paiement de la première quittance le retour au prix légal, ils obtiendront satisfaction auprès des tribunaux, le propriétaire pouvant même être condamné à une amende.

Cette disposition de la loi a un effet moral détestable sur un grand nombre de locataires, car elle habitue les individus à ne pas respecter les contrats et à renier la parole donnée. Il faut d'ailleurs dire que nombreux ont été les locataires qui, s'estimant engagés par leur signature librement consentie, n'ont jamais eu recours aux dispositions de cette loi plus politique que sociale.

Au point de vue de l'industrie du bâtiment et notamment des travaux d'entretien, cette loi de 1929 est éminemment critiquable, car elle n'accorde au propriétaire aucune aug-

mentation supplémentaire pour les améliorations qu'il aurait effectuées dans son immeuble¹. Tel propriétaire faisant installer des cabinets d'aisance particuliers au lieu d'un cabinet commun ne pourra pas louer ses logements à un prix supérieur au prix taxé. Il est donc conduit à ne pas faire des travaux d'amélioration puisqu'il ne peut obtenir l'intérêt de son argent.

Pour atténuer la crise du bâtiment, M. Marcel Deat accordait aux propriétaires, dans une proposition de loi, des prêts à taux réduit pour améliorer leurs immeubles, mais quel intérêt ont les propriétaires à faire de tels travaux s'ils ne peuvent même pas percevoir sur leurs locataires l'intérêt même réduit qui leur est demandé².

Aussi, le retour à la liberté des locations est-il désirable, il ne peut présenter d'ailleurs que des avantages. Il est certain que c'est cette réglementation qui a entravé après la guerre la construction des maisons d'habitation, et qui est la cause fondamentale de la crise du bâtiment dont nous souffrons. Nous lui devons l'immense programme de construction entrepris par les collectivités, l'initiative privée n'étant tombée en carence que par suite des lois restrictives sur les loyers qui entravaient la construction des maisons neuves pour les classes moyennes et populaires, ainsi que nous l'avons exposé. Les collectivités ont agi par masse, sans tenir compte des besoins et aujourd'hui les logements ne trouvent plus preneurs et le propriétaire particulier ne veut plus construire.

Le bâtiment pouvait espérer des travaux d'entretien et d'amélioration des anciens immeubles, mais ceux-ci sont entravés par la loi. Si la liberté était rendue, il y aurait suppression de cette catégorie privilégiée de locataires et les

1. Une loi du 30 juin 1935 accorde au propriétaire qui désire améliorer son immeuble, à condition qu'il soit d'accord avec la majorité des locataires, un intérêt de 4 % en sus du loyer sur le montant du capital engagé.

2. L'intérêt de 4 % accordé par la loi du 30 juin 1935 étant bien inférieur à celui du marché des capitaux, il est à prévoir que peu de propriétaires profiteront de la faculté qui leur est accordée par la loi.

propriétaires seraient conduits à entreprendre de grands travaux d'amélioration pour pouvoir louer leurs logements.

Beaucoup de locataires ne restent dans les anciens immeubles que pour jouir des avantages considérables de prix, mais ils préféreraient bien souvent habiter dans des maisons plus modernes et pourvues de tout le confort.

Actuellement où la crise du logement n'existe plus, il est encore très difficile de trouver à se loger dans les anciens immeubles soumis à la taxation ; par contre les appartements des immeubles neufs restent vides. Dans les anciens immeubles non soumis à la taxation, ceux à gros loyers présentent de nombreux appartements vacants et les propriétaires sont dans l'obligation pour ceux à louer de les moderniser, car ils subissent la concurrence des immeubles plus récents. C'est une lueur d'espoir, un peu de travail en perspective pour le bâtiment, si toutefois la crise générale s'atténue et permet à cette catégorie de locataires de retrouver ses revenus et de louer ces appartements.

La suppression de la taxation des loyers serait donc hautement désirable pour l'industrie du bâtiment ; elle ne peut évidemment s'accomplir en une seule fois, mais les pouvoirs publics devraient laisser jouer les dispositions de la loi du 29 juin 1929, qui n'a prévu que de modestes augmentations.

L'une des principales causes du chômage dans les industries du bâtiment réside dans l'arsenal compliqué de ces lois, pourquoi ne pas revenir au droit commun, puisqu'aujourd'hui la loi de l'offre et de la demande joue en faveur des locataires aussi bien pour les appartements que pour les petits logements.

L'ouvrier préférerait payer une légère augmentation et ne pas être réduit au chômage, car les lois qui ont été faites pour le protéger se retournent aujourd'hui contre lui.

Pour résoudre la crise, il est nécessaire de ramener la confiance dans la propriété immobilière en la débarrassant de cette législation d'exception qui l'étouffe et l'empêche de se développer ; elle prive l'Etat d'impôts, les proprié-

taires de revenus normaux¹, les entrepreneurs de travaux, et condamne de nombreux ouvriers au chômage.

Section III

La loi sur la propriété commerciale

D'après le Code civil, le droit de propriété ne pouvait s'exercer que sur des objets corporels et matériels. Il n'était pas possible d'exercer ce droit sur des éléments incorporels dont les contours mal définis ne permettaient pas d'assurer la protection. Mais, sous l'influence des idées modernes, à la fin du XIX^e siècle, il a paru légitime de protéger le travail produit par l'auteur, pour ne pas voir son œuvre tomber dans le domaine public, sans une juste rémunération. Ainsi est née la propriété incorporelle qui a élargi les cadres de la propriété par la protection du travail créateur².

Avant la loi du 1^{er} mars 1898 et celle du 17 mars 1909,

1. Le *Temps immobilier* du 16 avril 1935 reproduit les estimations de M. Trutié de Varreux sur les pertes des loyers subies par les propriétaires parisiens du fait de la législation exceptionnelle sur les loyers.

ANNÉES	VOLUME DES LOYERS d'avant guerre(a)	Majoration égale	VOLUME DES LOYERS réellement perçus(b)	TAUX NORMAL de majoration	VOLUME DES LOYERS que les Propriétaires auraient perçus sous le régime du droit commun(c)	PERTE SUBIE par les propriétaires
1924 ...	587.616.000	75 %	1.028.328.000	110 %	1.233.934.000	203.666.000
1925 ...	586.164.000	76 %	1.025.787.000	110 %	1.231.944.000	205.157.000
1926 ...	584.712.000	94 %	1.134.341.000	150 %	1.461.780.000	327.439.000
1927 ...	583.260.000	100 %	1.166.520.000	150 %	1.458.150.000	291.630.000
1928 ...	581.808.000	100 %	1.163.616.000	150 %	1.454.520.000	290.904.000
1929 ...	580.356.000	125 %	1.305.801.000	200 %	1.741.068.000	435.267.000
1930 ...	578.904.000	150 %	1.447.260.000	215 %	1.823.544.000	376.284.000
1931 ...	577.452.000	157 5 %	1.486.939.000	230 %	1.905.592.000	418.653.000
1932 ...	576.000.000	172 5 %	1.569.600.000	245 %	1.987.200.000	417.600.000
1933 ...	574.548.000	180 %	1.608.734.000	260 %	2.068.373.000	459.639.000
1934 ...	573.096.000	180 %	1.604.669.000	275 %	2.149.110.000	544.441.000

Perte totale 3.972.680.000

a. Déduction faite des revenus des immeubles usés et démolis : 300 maisons, soit 2.400 logements par an, valeur locative moyenne d'un logement ou appartement avant-guerre : 605 francs.

b. Chiffre de la colonne II, augmenté de la majoration légale.

c. Chiffre de la colonne II affecté du coefficient de la colonne V.

2. Pierre MARIN, *Traité théorique et pratique sur la propriété commerciale*.

le fonds de commerce n'existait pas juridiquement en tant qu'il représentait une valeur incorporelle. On ne considérait dans le fonds que les éléments matériels et le droit au bail. L'achalandage constituait un bien absolument personnel « fruit de l'habileté, de la probité et de la réputation du propriétaire de l'établissement commercial, et par conséquent non susceptible de transmission »¹.

L'expression de fonds de commerce se trouve pour la première fois dans la loi du 28 février 1872 qui frappe d'une taxe les mutations de clientèle et d'achalandage.

Depuis la loi du 30 juin 1926 sur la propriété commerciale, le fonds de commerce contient, à côté des éléments corporels, des éléments incorporels, la clientèle et l'achalandage.

La clientèle, ce sont les acheteurs fidèles attirés par l'amabilité du fournisseur, la qualité de ses produits et l'emplacement de son magasin. L'achalandage, c'est la clientèle de passage séduite par l'attraction du magasin, l'art consommé de la présentation de ses marchandises. Il n'est pas douteux que ces deux éléments constituent bien une valeur difficile à évaluer certes, mais qu'il est impossible de nier. Elle est le résultat de l'activité du commerçant qui, par son ingéniosité, par la présentation de ses marchandises, a su attirer une clientèle importante.

D'après la loi de 1909, le commerçant n'avait aucun droit sur cette valeur qu'il avait cependant créée et s'il n'était pas propriétaire de l'immeuble, il risquait de la voir disparaître par le refus de renouvellement du bail par le propriétaire.

Avant la loi du 30 juin 1926, le fonds de commerce n'était donc pas protégé, car il ne pouvait être l'objet d'une propriété, la propriété ayant par nature un caractère perpétuel ; aussi peut-on dire que cette loi a véritablement créé « la propriété commerciale ». Elle considère que le fonds de commerce a une existence indépendante du droit au bail.

Cependant, cette création n'a pas été absolue et seuls les

1. CENDRIER, *Le fonds de commerce*.

locataires se trouvant, en tant que tels, dans une situation juridique régulière, peuvent se prévaloir de ses avantages. Ce n'est que dans le cadre du contrat de louage que peut naître la propriété commerciale. Le droit du locataire ne s'exerce qu'à la fin de ce contrat, lorsque le bail a pris fin.

Mais cette propriété nouvelle devait forcément entrer en opposition avec la propriété foncière. En effet, la valeur d'un fonds de commerce dépend essentiellement du local dans lequel il s'exerce, lequel appartient au propriétaire foncier et réciproquement la valeur de ce local est essentiellement fonction de la plus ou moins grande valeur du commerce qui s'y exerce.

Avant le vote de la loi du 30 juin 1926, le droit du propriétaire était absolu, il pouvait refuser le renouvellement du bail et la valeur du fonds de commerce tombait à un niveau voisin de zéro, il était en effet difficile au commerçant d'emmener avec lui sa clientèle. Le fruit de son effort revenait donc en définitive au propriétaire, qui pouvait louer à un autre commerçant exerçant un métier similaire, solution essentiellement injuste. Depuis le vote de la loi, le propriétaire ne peut plus, sans motifs légitimes, refuser de renouveler le bail expiré.

Mais un conflit est alors probable entre le propriétaire qui veut disposer de son local, ou augmenter à sa guise le prix de location et le locataire qui veut se maintenir dans les lieux. Ce conflit fait l'objet d'une procédure qui, en cas de non-conciliation, aboutit à un arbitrage.

Si le bailleur veut reprendre son local, pour le conserver pour lui-même ou le louer à un autre, il devra payer à son locataire une indemnité égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement de bail et rembourser les différents travaux d'aménagement qui auront été faits dans le local.

En outre la loi sur la propriété commerciale impose au propriétaire les obligations suivantes dans le cas où il désire reprendre son immeuble pour le démolir :

1^o Préavis d'une année au locataire.

2° Commencer les travaux dans les six mois qui suivent le départ du dernier locataire, les locaux une fois évacués ne devant pas être reloués jusqu'à la démolition.

3° Verser au locataire, à son départ, deux années de loyer.

4° Enfin, les locataires anciens combattants jouissent de privilèges spéciaux.

Critique.

A une époque où le nombre des locaux commerciaux disponibles est cependant considérable, cette loi s'oppose à la reconstruction et à la transformation des locaux. Comment s'étonner devant tant de difficultés que les propriétaires laissent des locaux vétustes à leurs locataires, reculant devant la procédure pour les reprendre et les reconstruire ?

Quel a été le résultat de cette loi, et quels ont été ses effets sur l'industrie du bâtiment ?

Cette loi a abouti à créer au profit du locataire commerçant des avantages exorbitants. Alors que les loyers ne pouvaient s'élever normalement par suite des difficultés de la procédure, les fonds de commerce ainsi favorisés voyaient leur valeur croître dans des proportions considérables et certains furent vendus à des prix véritablement fabuleux.

Celui qui a profité de cette hausse, c'est l'occupant au moment du vote de la loi sur la propriété commerciale, à qui on a donné une partie du bien du propriétaire foncier en privant celui-ci de la libre disposition de son local. Les commerçants qui lui ont succédé paient en réalité ce loyer de faveur arraché au propriétaire foncier, sous la forme d'une augmentation du prix du fonds de commerce. On a donc simplement scindé la propriété foncière primitive, au détriment du consommateur qui paiera plus cher les produits ainsi grevés du prix du fonds, qu'ils ne les auraient payés si le commerçant avait, comme auparavant, subi simplement une augmentation de loyer de la part du propriétaire foncier. Celui-ci est loin de la clientèle, il n'en connaît pas l'import-

tance et par suite, a moins tendance qu'un commerçant à en profiter jusqu'à son extrême limite, en demandant un loyer très élevé.

Pour l'industrie du bâtiment cette loi, en venant restreindre d'une façon sensible les droits du propriétaire foncier, a aggravé la crise du bâtiment. De nombreux propriétaires ne peuvent disposer de leurs terrains ou de leurs locaux quand ils ont un locataire commerçant, à qui il faudrait verser des indemnités importantes, pour obtenir son départ et qui aurait recours à tous les artifices de la procédure pour retarder la décision.

La loi a bien admis la reprise des locaux occupés par un commerçant pour la reconstruction d'une maison à usage d'habitation, mais pratiquement, même dans ce cas cependant expressément prévu, la procédure est interminable.

Ajoutons que l'application de la loi s'est étendue à des usines, à des ateliers, à des bureaux, où cependant la clientèle et l'achalandage sont complètement indépendants du local où s'exerce le commerce. En réalité, la propriété commerciale a abouti à une véritable expropriation des propriétaires fonciers au profit des commerçants plus nombreux, plus agissants et dont l'influence est grande sur les dirigeants de notre démocratie où s'exerce la loi du nombre. Il reste à savoir si le calcul a été bon et s'il ne se retourne pas contre le commerçant lui-même, les propriétaires étant bien souvent des commerçants ou d'anciens commerçants et l'exagération des prix de vente des fonds de commerce a abouti à un moratoire des billets de fonds, avec pour conséquence l'abaissement considérable de la valeur des fonds.

La loi du 30 juin 1926 a été modifiée successivement par les lois du 22 avril 1927, 27 mars 1928, 12 juillet 1933 et le décret-loi du 16 juillet 1935.

Section IV

Loi du 12 juillet 1933

Parmi le grand nombre de lois sur les loyers, votées depuis la guerre, cette loi offre certaines particularités qu'il importe de signaler, car elles sont susceptibles de réagir sur l'avenir de la propriété immobilière et partant de l'industrie du bâtiment.

Le but de cette loi est de permettre aux commerçants, industriels et artisans d'introduire une action en revision du prix de leur loyer, en vue d'obtenir une réduction sur les baux antérieurs au 1^{er} juillet 1932. Cette loi est une conséquence de la crise économique. Devant la baisse considérable des prix et du chiffre d'affaires des commerçants, les pouvoirs publics ont voulu les libérer d'une partie de leurs charges, de façon à abaisser leurs prix de revient.

Les principaux postes des frais généraux d'un commerçant sont le loyer, les impôts et charges sociales, l'amortissement de l'achat du fonds de commerce, c'est-à-dire les billets de fonds, puis l'éclairage, le chauffage, les assurances, etc.

On a donc agi en premier lieu sur le loyer, on devait ensuite quelque peu diminuer leurs impôts par les décrets-lois de juillet 1934, dits décrets Doumergue, enfin une loi relative à la suspension du paiement des billets de fonds a été votée le 29 juin 1935.

Cette loi du 12 juillet 1933 est venue rompre les contrats de location existant, c'est-à-dire les baux antérieurs au 1^{er} juillet 1932 et ceci aussi bien dans les immeubles d'avant guerre que dans ceux construits après la guerre. C'est la première fois qu'une loi soustrait au droit commun les loyers des nouveaux immeubles car, pour favoriser la construction, on avait estimé jusqu'ici que les nouvelles locations devraient être libres et non soumises à des lois d'exception ¹.

1. Les décrets-lois du 16 juillet 1935 sont venus aggraver cette situation en frappant de mesures exceptionnelles les loyers d'habitation, professionnels ou commerciaux de tous les immeubles, quels qu'ils soient.

Il importe de souligner la nouveauté de cette disposition qui peut avoir de fâcheuses conséquences sur la construction future. Les propriétaires manqueront dorénavant de confiance et s'abstiendront de construire, craignant que de nouvelles lois d'exception ne viennent à bref délai frapper les locations des immeubles qu'ils feront édifier.

Le prix du bail, après revision, ne devra pas dépasser la valeur locative équitable au jour de la demande. Cette valeur, dit la loi, sera déterminée en tenant compte, pour la réduction du loyer, de tous les éléments d'appréciation. Pour déterminer le nouveau prix du bail, on recherchera la valeur des locations dans le même quartier. Pour les maisons d'avant guerre, on se contente, en général, pour fixer le nouveau prix de location, de déterminer un coefficient à appliquer au prix de 1914, mais on ne tient aucunement compte des charges supportées par le propriétaire. Méthode essentiellement injuste, car un propriétaire peut avoir contracté des emprunts hypothécaires dont il estimait pouvoir payer les annuités avec ses loyers. Si ceux-ci sont réduits, il sera dans l'impossibilité d'y faire face dorénavant et son immeuble sera vendu sur saisie par le prêteur.

On retrouve dans cette loi les mêmes injustices que dans les lois précédentes ; toutefois dans le cas présent, seul sera frappé le propriétaire de locaux industriels et commerciaux, celui qui a construit des locaux d'habitation restant entièrement libre. A l'époque actuelle, le propriétaire de locaux commerciaux soumis à l'injustice de la loi est encore défavorisé par le marasme du commerce et de l'industrie. Non seulement on lui fait subir sur ses baux des réductions forcées, mais il ne loue pas ses locaux, aussi sa situation est-elle éminemment critique.

Signalons que cette loi permet inversement aux propriétaires d'ajuster à la valeur locative équitable les prix des baux ayant pris cours ou conclus avant le 1^{er} janvier 1924. On a voulu donner ainsi un avantage aux propriétaires ayant consenti des baux avant la grande période de hausse

de 1926-1930 et compenser la perte subie par la réduction forcée imposée aux autres mais, si l'on a favorisé certains, on n'a fait qu'aggraver l'injustice, ces propriétaires n'étant, en général, pas les mêmes.

Chaque loi sur les loyers crée forcément l'injustice, mais chose beaucoup plus grave, elle fait perdre toute confiance au capitaliste dans la propriété immobilière, au grand détriment des entreprises du bâtiment et du nombreux personnel qu'elles emploient.

Section V

Loi du 25 juin 1934 suspendant l'obligation du ravalement décennal

Une loi du 25 juin 1934 est venue suspendre l'obligation du ravalement décennal qui est imposé par la Ville de Paris aux propriétaires d'immeubles. Cet avantage fait aux propriétaires, devait dans l'esprit du législateur, compenser dans une certaine mesure la suspension de l'augmentation de 15 % sur les loyers, prévue par la loi du 29 juin 1929 ; la loi du 4 avril 1935 précise d'ailleurs ce point et n'accorde cette suspension qu'aux propriétaires des immeubles soumis à l'application de la loi du 1^{er} avril 1926 modifiée par la loi du 29 juin 1929. Le Parlement avait estimé que la crise économique ne permettait pas d'appliquer cette augmentation et, en contre partie il avait voulu libérer la propriété immobilière d'une de ses nombreuses charges.

Nous avons déjà dit ce que nous pensions de l'abandon du système des paliers prévu par cette loi de 1929 ; en ce qui concerne le ravalement des immeubles, cette disposition n'a fait qu'accentuer un peu plus le chômage dans le bâtiment car, bien que la majorité des ouvriers ravaumeurs soient des étrangers, il n'en demeure pas moins qu'un ravalement entraîne nécessairement de nombreux travaux accessoires : menuiserie, couverture, etc. qui sont exécutés par des

ouvriers français. D'autre part, au point de vue général, supprimer du travail même à des étrangers, c'est diminuer leur pouvoir d'achat et par suite réduire au chômage de nombreux ouvriers français.

Cette loi n'est donc pas heureuse, mais il est bien évident qu'on ne peut imposer à un propriétaire des frais considérables et lui interdire en même temps de toucher des loyers lui permettant de payer la grosse dépense que constitue un ravalement.

Enfin, pour la beauté de Paris et pour l'hygiène, cette disposition ne pourra avoir que des conséquences fâcheuses. Il serait souhaitable de la voir disparaître dans un court délai, la véritable solution résidant dans la suppression de toute cette législation d'exception.

CHAPITRE III

L'ŒUVRE DES COLLECTIVITES PUBLIQUES EN MATIERE D'HABITATION

Section I

La crise du logement après la guerre. L'intervention des Pouvoirs publics

§ 1. La crise du logement.

La crise de la construction qui a sévi dès après la guerre dans la région parisienne était due essentiellement au déséquilibre des conditions auxquelles les logements nouvellement construits et ceux existant déjà, pouvaient être loués.

Le coût de la construction avait subi de fortes majorations par rapport à l'avant guerre, car il est essentiellement fonction des prix des matériaux et des salaires qui suivaient les fluctuations générales des prix, alors toujours en hausse par suite de l'inflation monétaire.

Les anciens logements étant de beaucoup les plus nombreux et le niveau des loyers étant maintenu artificiellement par la loi à un niveau trop bas, il en résulta que l'ajustement des traitements et des salaires au nouveau coût de la vie se fit sur la base des prix de ces logements, c'est-à-dire sur une augmentation infime du loyer, comparativement au prix demandé dans les nouveaux immeubles.

Ces nouveaux logements ne pouvaient par suite convenir à une importante partie de la population, du fait des prix de location élevés, qui seuls permettaient de les rendre rentables.

Ils étaient uniquement accessibles à une partie aisée de la population et c'est ce qui explique que l'initiative privée ait construit des immeubles de luxe, laissant aux collectivités le soin de construire des logements populaires ou à loyers moyens.

Les trois facteurs fondamentaux, le prix de revient des constructions, le taux de l'argent et la réglementation des loyers pour les anciens logements sont à l'origine de la crise de l'habitation populaire pour les ouvriers et les classes moyennes. Or, ces trois facteurs sont eux-mêmes liés à la dévalorisation monétaire. Pendant une telle période, le coût de la bâtisse suit la hausse générale des prix, le taux de l'intérêt à long terme s'élève, car les capitaux disponibles craignent de s'investir, enfin l'écart entre les loyers réglementés et le niveau général des prix a tendance à s'accroître.

Ainsi donc on constate après guerre un déséquilibre entre les loyers et les prix par suite de la dévalorisation de notre devise et des lois exceptionnelles sur les loyers.

Le tableau suivant indique la proportion entre l'indice des loyers et l'indice des prix de détail des denrées alimentaires dans différents pays.

TABLEAU XXV

Proportion entre l'indice des loyers
et l'indice des prix de détail des denrées alimentaires
dans différents pays¹

	1921	1923	1925	1927	1929
Grande-Bretagne	67	91-94	89	98	104
Pays-Bas (Amsterdam)	58	93	102	104	111
Suède	66	102	111	129	133
Italie	27	42	66	118	175
France (Paris)	34	58	49	47	51
Autriche (Vienne)	3, 9	3, 5	8, 4	11	12
Allemagne		3, 2	48-58	72	78
Finlande	45	95	115	132	134

1. Source : B.I.T. *La politique du logement en Europe*, page 16.

Après la guerre le déséquilibre est général entre les loyers et les prix. A Paris, la proportion augmente légèrement en 1923, suivant la progression de hausse des loyers réglementés, mais l'indice des loyers reste très en-dessous de celui des prix de détail. Au contraire, dans les pays n'ayant pas dévalorisé leur monnaie, Grande-Bretagne, Pays-Bas, le déséquilibre tend à s'atténuer et l'indice des loyers dépasse même celui des denrées alimentaires.

Cette situation est particulièrement accentuée dans les pays où tout contrôle des loyers est abandonné comme la Finlande et l'Italie.

Or, en même temps que la hausse des loyers, on constate une activité considérable de la construction dans ces différents pays. Mais, comme en France le législateur a voulu maintenir les loyers sous un régime d'exception, il devenait impossible pour un propriétaire de construire des immeubles destinés à la classe ouvrière ou à la classe moyenne, l'opération n'aurait pas été rémunératrice. Les collectivités ont dû se charger de la construction de ces immeubles et comme leur but était de tendre à rapprocher les prix des loyers de ces nouveaux immeubles de ceux des anciens, et ceci malgré la hausse des matériaux, de la main d'œuvre et de l'intérêt, il en est résulté nécessairement l'octroi de subventions sous une forme quelconque aux organismes chargés de la construction. Ce qui, en d'autres termes, équivaut à faire payer une partie du loyer de ces locataires par l'ensemble de la collectivité.

Pour déterminer le nombre d'immeubles qu'il était nécessaire de construire après guerre dans la région parisienne, il eut été nécessaire de connaître l'étendue des besoins. A cet égard¹ il y a lieu de remarquer qu'en 1911 il existait dans toute la France 11.400.000 logements et que sur ce chiffre la Ville de Paris figurait à elle seule pour

1. Rapport de M. TRUTÉ de VARREUX, président de la *Chambre syndicale des propriétés immobilières*, de la Ville de Paris au VIII^e Congrès de la propriété foncière, Rome 1933.

1.200.000 logements, ce qui atteste l'importance de la capitale.

Or, d'une part la population parisienne a diminué de 41.000 personnes de 1911 à 1926 et d'autre part la France est le pays où la densité d'habitation dans les logements de 1 à 4 pièces était en 1919 de beaucoup la moins importante dans le monde ¹.

Il semblerait d'après ces résultats que la crise du logement n'aurait jamais dû exister et cependant de 1919 à 1930, il était excessivement difficile de trouver un appartement. C'est qu'en effet les lois sur les loyers avaient pour conséquence la « critallisation » des locataires dans leur logement.

Telle personne mariant les siens conservait cependant un grand appartement, telle autre qui en période normale aurait pris un appartement plus petit le gardait tout de même, car un nouveau logement plus exigü dans un immeuble neuf, lui aurait coûté beaucoup plus cher que le sien. Il n'y a plus de déménagements et sont seuls à rechercher des appartements ceux qui ne sont pas déjà logés, à savoir les personnes arrivant de province et de l'étranger, ainsi que les jeunes mariés. Aussi en résultait-il à Paris une répartition déplorable des logements.

Au recensement de 1931, il y a 105.000 personnes de moins qu'en 1911 dans les appartements de 2 à 5 pièces, mais par contre on en trouve 118.000 de plus dans les garnis.

La construction ne s'intéresse plus aux locaux d'habitation pour les classes moyennes et ouvrières par suite de l'écart considérable existant entre les prix des loyers dans les immeubles neufs et les prix des logements réglementés.

On constate la construction de nombreux immeubles à usage commercial ou industriel, banques, cinémas, magasins, ateliers. On transforme même des locaux d'habitation en locaux commerciaux, opération d'ailleurs bientôt interdite par la loi du 29 juin 1929.

En 1911, 80.639 immeubles à Paris procuraient à la

1. B.I.T. *La politique du logement en Europe*, op. cit,

population 996.597 logements, en 1926, 86.084 immeubles n'en procuraient plus que 992.462.

Toutes ces considérations prouvent que la crise du logement qui sévissait alors n'était pas très aiguë et qu'elle était dominée non pas par le manque de logements, mais par la mauvaise répartition de ceux-ci.

Cependant les auteurs des projets que nous citerons ultérieurement, ont grossi considérablement les besoins et leurs estimations fantaisistes ont précipité le bâtiment dans la crise la plus sévère qu'il ait jamais traversée.

§ 2. *L'intervention de l'Etat.*

L'intervention des pouvoirs publics, s'est manifestée dans tous les domaines touchant à la construction ; elle a été d'ordre financier, fiscal, foncier, technique et administratif.

C'est dans le financement que cette intervention des pouvoirs publics a été la plus grande. Elle a consisté en subsides ou en facilités de crédit ; elle a pris aussi accessoirement la forme d'exonérations fiscales, d'efforts pour rationaliser la construction, réduire le coût de production.

Les subsides sont accordés soit sous la forme de primes uniques versées au constructeur à l'achèvement des travaux ou au fur et à mesure de leur avancement, soit sous la forme de versements annuels s'échelonnant sur une période plus ou moins longue, soit sous la forme de participation des collectivités au service des intérêts et de l'amortissement d'une partie du capital investi, ce qui donne la possibilité à l'organisme de se procurer une partie des capitaux à meilleur compte et par suite diminue ses charges d'intérêts. Cette dernière forme de participation peut revêtir plusieurs formes : elle peut prendre la forme d'une caution donnée par les autorités, qui garantissent le paiement régulier des intérêts et des annuités d'amortissement de l'emprunt émis par le constructeur. Ce dernier système

constitue le sacrifice financier le moins considérable pour les collectivités, car il ne nécessite leur intervention que dans le cas où le débiteur ne peut pas faire face à ses engagements. D'ailleurs, pour ne pas engager leur crédit propre, les collectivités ont soin de constituer à cet effet des fonds de réserve spéciaux. Elle se traduit encore par l'obligation pour certains services disposant de gros capitaux comme le service des Assurances Sociales de placer une certaine partie de leurs ressources en immeubles.

Au lieu de cautions, les pouvoirs publics peuvent aussi prendre à leur charge le paiement régulier d'une partie des intérêts et des annuités d'amortissement. Mais l'intervention de l'Etat et des collectivités, qui était en quelque sorte passive dans les cas précédents, devient alors active.

Enfin dans un dernier cas, les pouvoirs publics assurent eux-mêmes la responsabilité totale de l'opération ; ils engagent leurs propres capitaux : ces crédits étant en général consentis à des taux de faveur, en définitive tout se passe comme dans le cas d'une véritable participation au service des intérêts.

Cette participation est particulièrement apparente si les capitaux que se procurent les collectivités sont obtenus par des emprunts à des taux supérieurs à ceux qu'ils consentent eux-mêmes à l'organisme constructeur, la différence étant portée en dépense au budget. Cette participation est non moins certaine mais plus discrète lorsque l'Etat prélève sur le budget les capitaux dont il a besoin. Il lui faudra alors prévoir des rentrées extraordinaires consistant en impôts spéciaux, les impôts allemands sur les locataires des logements réglementés en fournissent un exemple.

Les autres formes d'intervention, quoique secondaires, n'en sont pas moins importantes, elles consistent :

— en des exonérations fiscales. Exonération de taxes et surtaxes perçues par l'Etat et les autorités locales sur les biens immobiliers, soit en taux de faveur pour les droits de timbre, les taxes d'enregistrement sur les différentes opéra-

tions, constitution des sociétés, émission de titres et sur les droits de mutation ;

— en une politique foncière de faveur. Par la cession gratuite ou à des prix minimes aux organismes constructeurs de terrains appartenant aux collectivités ; subvention qui a l'avantage de ne pas se traduire par une dépense immédiate, mais qui nécessite tout de même certains crédits pour la reconstruction du domaine foncier. Dans la région parisienne les organismes ont consacré une partie de leurs ressources à acquérir des réserves de terrains ;

— en la réduction du coût de la construction et la rationalisation de la construction.

Cette méthode, destinée à diminuer les prix de revient des constructions, consiste dans la revision des règlements sanitaires et de voirie édictés souvent depuis fort longtemps et inadaptés aux principes de la technique moderne. La simplification de certaines exigences, relatives au caractère des constructions, au gabarit, à leur hauteur, à l'aménagement des voies, permet des constructions plus économiques.

Tels sont les différents procédés employés par les pouvoirs publics et devant permettre des constructions moins coûteuses que celles édifiées par l'initiative privée.

Tous procèdent soit de subventions directes ou indirectes des différentes collectivités, soit de mesures de faveur. Ils constituent donc en définitive une concurrence déloyale vis-à-vis du constructeur privé qui se trouve de ce fait dans l'obligation d'abandonner la construction d'immeubles de cette espèce. Ces procédés ne se justifient qu'en cas de carence volontaire de l'initiative privée ou dans un but social, car ils sont tous fort onéreux pour les budgets des diverses collectivités.

Avant 1914, la presque totalité des habitations était construite par l'entreprise privée à but lucratif ; depuis la guerre les constructions par les collectivités occupent une place beaucoup plus importante.

Par suite du développement de la technique et de l'ar-

gent à bon marché que pouvaient se procurer les organismes constructeurs, ceux-ci ont construit des logements dont le confort est bien supérieur à celui d'avant guerre, salles de bains, douches, buanderies, chauffage central, cabinets d'aisances particuliers.

Les pouvoirs publics ont joué un rôle prépondérant dans cette évolution en jetant sur le marché un nombre considérable de constructions munies du confort le plus moderne.

Section II

Historique

de la législation sur les habitations à bon marché

L'origine de la législation sur les habitations à bon marché et par suite de l'intervention des pouvoirs publics sur le marché du logement remonte à la loi Siegfried de 1894. On trouve ensuite une série de lois qui n'entraînent d'ailleurs que des modifications de détail et qui ont été codifiées par la loi du 5 décembre 1922 fondamentale en la matière.

La politique du logement se cantonnait dans l'aide pour des constructions modestes, il s'agissait alors véritablement d'habitations à bon marché.

La loi Loucheur de 1928 évolue dans un cadre beaucoup plus large, elle entreprend de satisfaire aux besoins d'une grande partie de la population et d'apporter ainsi un remède efficace à la crise de l'habitation qui sévissait alors. Ce programme devait être exécuté en cinq années. Il s'agissait donc d'un plan quinquennal du logement, plan de large envergure puisqu'il prévoyait pour toute la France la construction de 200.000 habitations à bon marché et de 60.000 logements à loyers moyens.

Pour Paris et le département de la Seine, le programme voté par les deux Assemblées, Conseil municipal et Conseil général, en décembre 1928, prévoyait la mise en construction au cours des années 1929 à 1933 de 36.000 logements à

bon marché, 18.000 à Paris, 18.000 en banlieue, de 20.000 logements à loyer moyen à Paris et de 5.000 en banlieue.

Indépendamment de ces programmes d'habitations à bon marché et à loyer moyen, la Ville de Paris a entrepris, en exécution d'une délibération du Conseil municipal du 9 juillet 1930, l'exécution, en marge cette fois de la loi Loucheur et sans faire appel au concours de l'Etat, d'un programme de 20.000 logements.

§ 1. *Loi du 5 décembre 1922
sur les habitations à bon marché.*

Les principaux organismes. — L'intervention de l'Etat n'est jamais directe et se fait par l'intermédiaire d'un certain nombre d'organismes. Ce sont :

1° Les Offices publics d'habitation à bon marché, établissements publics créés par les collectivités locales.

2° Les Sociétés coopératives d'habitations à bon marché, sociétés coopératives à capital variable et à dividende limité, dont les actionnaires se recrutent en dehors des locataires.

3° Les Sociétés anonymes d'habitations à bon marché, à dividende limité, dont les actionnaires se recrutent le plus souvent parmi les locataires éventuels.

4° Les Sociétés de crédit immobilier, sociétés anonymes à dividende limité, qui ont pour fonction de prêter des capitaux pour la construction d'habitations à bon marché, soit à des particuliers futurs propriétaires, soit à des Sociétés d'habitations à bon marché.

Certains autres organisme peuvent aussi servir d'intermédiaire pour les subventions de l'Etat, ce sont :

a. Les communes et les Caisses d'épargne, qui peuvent bâtir elles-mêmes des habitations, au financement desquelles l'Etat participera.

b. Les fondations pour habitations à bon marché, dont le capital est constitué par donation.

c. Les Sociétés de secours mutuels et les Unions de ces sociétés.

d. Les Sociétés de jardins ouvriers.

e. Les Sociétés de bains douches.

Les facilités de crédit. — Les facilités de crédit accordées par l'Etat consistent principalement en des avances à intérêt réduit qui sont consenties aux organismes de construction et de crédit.

Prêts de l'Etat aux organismes constructeurs. — Ces prêts sont accordés à la fois pour la construction des habitations à bon marché et pour l'aménagement, la transformation des immeubles en habitations à bon marché conformes aux prescriptions légales.

Les prêts peuvent s'élever jusqu'à 60% du prix de revient des immeubles, s'ils sont garantis par une hypothèque de premier rang et jusqu'à 75% si cette garantie est remplacée par le cautionnement d'un département ou d'une commune. La durée maximum des avances est de 40 ans et les avances sont faites à un taux réduit.

Prêts de l'Etat aux organismes de crédit. — Ces organismes bénéficient de taux analogues pour les fonds qu'ils reçoivent en vue d'ouvrir des crédits à des constructeurs particuliers ou à des Sociétés d'habitations à bon marché. La durée des prêts de l'Etat n'est pas fixée, mais ils doivent être remboursés dès que l'organisme a lui-même recouvré ses propres avances. La capacité d'emprunt vis-à-vis de l'Etat est exactement délimitée. Elle ne peut dépasser un total représenté par : 1^o la moitié du capital de la Société restant à appeler, 2^o le montant des rentes et valeurs d'Etat déposées à la Caisse des dépôts et consignations, 3^o les créances sur première hypothèque dont la Société dispose, cela jusqu'à concurrence des 6/10 de la valeur de l'immeuble et des 7/10 en cas de garantie de la commune ou du département pour ce supplément et 4^o la réserve mathématique des polices d'assurances sur la vie, contractées par les débiteurs de la Société et pour lesquelles celle-ci a fait l'avance de la prime.

Prêts des organismes de crédit, ouvertures de crédit. — Les prêts ne doivent pas dépasser les $\frac{4}{5}$ de la valeur de l'immeuble et le taux d'intérêt ne pas être supérieur à 2,50 % lorsque l'emprunteur est une Société approuvée et à 3,50 % lorsque c'est un particulier.

L'emprunteur doit en outre posséder au moment de la conclusion du prêt hypothécaire le cinquième au moins du prix de l'immeuble et, si c'est un particulier, il doit souscrire en outre une police d'assurances afin de garantir en cas de décès le paiement des annuités qui resteraient à échoir. Cette police est du type dit à prime unique et peut être incorporée au prêt hypothécaire consenti par la Société, elle est obligatoirement souscrite à la Caisse Nationale d'assurances.

Ressources de l'Etat. — L'Etat n'a pas voulu engager ses fonds propres ; il les a empruntés par l'intermédiaire de la Caisse des dépôts et consignations aux Caisses d'Epargne et à la Caisse Nationale des retraites pour la vieillesse.

Le montant des fonds mis ainsi à la disposition des organismes de construction et des organismes de crédit est fixé périodiquement. Ces avances ne représentent en réalité qu'un mouvement de trésorerie. Le sacrifice réel supporté par l'Etat consiste dans la différence entre l'intérêt qu'il demande pour ses avances et celui qu'il paie lui-même pour ses emprunts. Aucun document ne permet d'établir de façon précise la charge ainsi supportée par l'Etat.

Rôle des autres collectivités publiques et institutions. — La législation sur les habitations à bon marché prévoit que d'autres collectivités publiques et institutions peuvent aider à financer la construction des habitations à bon marché. Les départements et les communes peuvent sur leurs propres ressources consentir des prêts aux sociétés de construction ou de crédit, ou souscrire jusqu'au deux tiers du capital social des dites sociétés ; elles peuvent aussi garantir le dividende des actions ou les intérêts des obligations des Sociétés, les Caisses d'Epargne peuvent faire des prêts hypo-

thécaires à ces organismes, ou acquérir des actions ou obligations. Il en est de même pour les bureaux de bienfaisance, les hôpitaux, les Sociétés de secours mutuels.

§ 2. *Loi du 13 juillet 1928, dite loi Loucheur.*

La loi Loucheur a constitué une innovation très importante dans la politique du logement.

Les innovations portent sur quatre points essentiels :

1° L'appui financier de l'Etat est accordé à des conditions plus libérales.

2° On cherche à encourager l'accession à la propriété.

3° Il ne s'agit plus uniquement d'habitations à bon marché, mais aussi d'habitations destinées aux classes moyennes.

4° La loi donne à l'Etat des ressources très importantes afin d'encourager d'une façon massive la construction d'habitations.

1. Les conditions libérales se traduisent par un taux d'intérêt plus bas, par l'élévation du plafond des avances jusqu'à 80 % et même 90 % de la valeur de l'immeuble à construire dans le cas où ce supplément est garanti par un département ou une commune.

Toutefois l'Etat ne s'engage pas à mobiliser ces capitaux, il en avancera seulement une partie suivant la procédure déjà indiquée, c'est-à-dire par l'intermédiaire de la Caisse des dépôts et consignations, le surplus sera fourni par des emprunts contractés par les organismes de construction et l'Etat contribuera au paiement des intérêts de ces emprunts de façon à en réduire la charge. Les départements et les communes pourront agir de même, mais leur contribution ne devra en aucun cas venir en atténuation de celle à la charge de l'Etat.

2. La loi voulant favoriser l'accession à la propriété réserve en principe les 3/5 des avances de l'Etat au compartiment destiné à financer par l'intermédiaire des organismes de crédit, les constructions entreprises par des particuliers pour leur usage personnel.

L'apport initial demandé au futur propriétaire est réduit de façon sensible. Enfin la nouvelle loi permet aussi l'acquisition d'appartements dans des maisons d'habitations collective.

3. La politique d'intervention des pouvoirs publics s'est étendue aux logements à loyer moyen. La définition de ce logement est donnée par le décret d'application du 20 octobre 1928. Les organismes reconnus de construction ne peuvent entreprendre l'édification de ces immeubles qu'avec l'approbation du Ministre du Travail, les organismes de crédit au contraire peuvent étendre leurs opérations à ce domaine sans autorisation.

L'appui de l'Etat est moins libéral que pour les habitations à bon marché. Le constructeur particulier doit apporter 20 %, l'Etat peut avancer 40 % selon la même procédure que pour les habitations à bon marché, les prêts sont remboursables en 40 ans ; le constructeur peut aussi mobiliser directement les fonds et solliciter une contribution de l'Etat par des prestations annuelles.

Pour le reste des capitaux à engager, la loi prévoit que les départements et les communes peuvent contribuer au service des intérêts et de l'amortissement par des prestations annuelles.

4. Des ressources massives ont été accordées par l'Etat, qui sont fournies aux organismes de construction et aux organismes de crédit par l'intermédiaire de la Caisse des dépôts et consignations. La charge que représente pour le budget de l'Etat l'exécution du programme de la loi Loucheur est difficile à évaluer, car elle dépend en grande partie du taux d'intérêt que la Caisse des dépôts et consignations doit payer et qui varie selon les conditions générales du marché de l'argent.

La loi de 1928, comme la législation sur les habitations à bon marché, prévoit aussi l'octroi de subventions, mais dans des cas bien délimités, ceux où les logements sont expressément destinés à abriter des familles nombreuses et à cet effet elle édicte un certain nombre de règles, que nous ne reproduirons pas ici.

Exemptions fiscales. — La politique d'intervention de l'Etat s'est traduite aussi par un certain nombre d'exonérations fiscales :

Toute nouvelle construction jouissait avant guerre d'une exemption de trois années pour la contribution foncière, et les taxes spéciales perçues au profit des départements et des communes. L'exemption était portée à 12 années pour les habitations à bon marché. La loi du 1^{er} avril 1926 a élargi ces exemptions fiscales et les a étendues à 15 années, pour toute construction nouvelle à usage d'habitation. Les habitations à bon marché perdaient ainsi leur privilège et tombaient dans le droit commun. Cette exemption fut prorogée par une loi du 28 février 1933 jusqu'au 31 décembre 1934, puis par une loi du 15 février 1935¹.

En outre, les organismes approuvés de construction et de crédit jouissent d'un certain nombre d'exonérations fiscales supplémentaires : dispenses en ce qui concerne divers droits de timbre et d'enregistrement, exonération des impôts sur le revenu des actions et sur les revenus des prêts et dépôts et des impôts cédulaires sur les bénéfices réalisés. Réduction des droits sur les dons et legs, enregistrement au droit fixe des actes hypothécaires.

Les emprunts des départements, communes et autres organismes reconnus sont exonérés de l'impôt sur le revenu des capitaux mobiliers.

Politique foncière. — On ne trouve pas dans la région parisienne d'exemples de la vaste politique foncière pratiquée dans d'autres pays, notamment en Allemagne et l'acquisition par des organismes de vastes domaines destinés à la construction. Comme opération importante, nous citerons cependant la cession par l'Etat à la Ville de Paris de 60 hectares de l'enceinte fortifiée, terrains qui doivent être consacrés à la construction d'habitations et à la réserve d'espaces libres.

Au-dessus des divers organismes de construction et de

1. Suivant certaines modalités. Voir p. 350 de notre ouvrage.

crédit qui sont groupés en fédérations nationales et depuis 1927 en une Union de ces fédérations, le législateur a placé des organismes officiels de contrôle et de propagande qu'il importe de mentionner. Ce sont :

Les comités de patronage des habitations à bon marché composés de neuf à quinze membres nommés pour un tiers par le Conseil général du département et pour les deux autres tiers par le Ministre de l'Hygiène.

Leur mission consiste à encourager tout mouvement en faveur des habitations à bon marché. Ils peuvent ouvrir des concours d'architecture, distribuer des primes à la bonne tenue des immeubles, accorder des encouragements pécuniaires. Ils vérifient la salubrité des maisons, donnent leur préavis sur les statuts des sociétés demandant l'approbation officielle. Ils présentent enfin un rapport annuel.

Le Conseil supérieur des habitations à bon marché est un organisme consultatif institué auprès du Ministère de l'Hygiène qui centralise tous les renseignements et donne son avis au Gouvernement sur toutes les questions importantes relatives à la politique des habitations à bon marché. Il est constitué par 50 membres choisis par décret parmi les membres du Parlement, du Conseil d'Etat, des organismes de construction et de crédit et des corps scientifiques intéressés.

A côté des initiatives officielles en faveur des habitations à bon marché, il convient de citer l'action des employeurs en faveur de leur personnel. Les constructions qui ne jouissent pas des avantages considérables concédés aux organismes que nous avons cités ou qui font l'objet de subventions suffisantes sont cependant très nombreuses.

Aussi convient-il de souligner l'effort accompli par un grand nombre de patrons dans ce domaine, effort accompli en règle générale par de puissantes sociétés, Compagnies de chemins de fer, mines, usines métallurgiques, etc..., qui disposent de capitaux importants.

Nous tenons à signaler particulièrement la fondation de la « La Lutèce », œuvre accomplie par les Syndicats patronaux du bâtiment en faveur de leurs ouvriers.

La Lutèce est une société anonyme dont le capital a été souscrit par les différentes Chambres syndicales du bâtiment. Le but recherché est essentiellement social, c'est-à-dire qu'il consiste à chercher à assurer aux ouvriers du bâtiment des habitations saines dont ils puissent devenir propriétaires ; aucun profit commercial n'est recherché.

Cette Société a construit des pavillons confortables dans la banlieue de Paris, sur la commune d'Antony ; conformément à la loi Loucheur la Société de Crédit Immobilier prêteuse exige des emprunteurs un petit apport, or ces familles ouvrières chargées d'enfants n'ont pas d'avances, elles ne peuvent pas non plus payer aux compagnies concessionnaires d'eau, de gaz et d'électricité, les frais demandés pour les branchements.

La Caisse de compensation du bâtiment intervient alors et par l'octroi de subventions permet à ces travailleurs de vivre dans des maisons saines, confortables, entourées de petits jardins. Depuis 1932, l'Etat a suspendu ses avances à taux d'intérêt réduit pour la construction d'habitations à bon marché. La Société « La Lutèce » qui édifie ses pavillons pour le compte d'emprunteurs du Crédit Immobilier ne recevant plus d'avances de l'Etat, n'a pu continuer ses prêts aux particuliers.

Cependant une loi du 27 juillet 1934, complétée par un décret du 30 septembre 1934 a prévu qu'un milliard de crédits serait réparti à titre d'avances entre les divers organismes concourant à l'application de la loi Loucheur, mais elle a laissé le soin aux organisateurs de se procurer eux-mêmes les fonds au moyen d'emprunts, l'Etat se bornant à assurer le service de ces emprunts ou à leur remettre des titres d'annuités.

Or, les organismes n'ont pu trouver les capitaux dans les conditions qui leur étaient imposées par l'Etat. La situation actuelle ne permet donc pas la construction de nouveaux pavillons, et la Lutèce doit attendre pour reprendre ses constructions qu'un décret autorise la Caisse des dépôts et consignations à reprendre ses avances comme auparavant.

Par suite de la crise qui sévit dans l'industrie du bâtiment, certains de ces petits propriétaires ont beaucoup de difficultés pour le paiement des annuités des emprunts qu'ils ont dû obligatoirement contracter. La Caisse de compensation intervient encore pour les aider le plus possible.

Section III

L'action de la Ville de Paris et du Département de la Seine

§ 1. *Les habitations à bon marché.*

a. *Ville de Paris*

Antérieurement à la loi Loucheur, deux actions s'exerçaient parallèlement à Paris en matière d'habitations à bon marché :

Celle de la Ville de Paris construisant directement et celle de l'Office public d'habitations à bon marché.

11.871 logements avaient été ainsi construits dont 7.351 par les soins de la Ville de Paris, et 4.520 par ceux de l'Office. A la suite du vote de la loi Loucheur, la Ville n'intervient plus par construction directe et s'en remet exclusivement à son Office public. Son action consiste à donner sa garantie aux emprunts à taux réduit ou à taux normal contractés par l'Office, et à accorder sur les fonds de son budget une participation annuelle de 1,50 % au service de l'intérêt et de l'amortissement des emprunts contractés (art. 7 de la loi du 13 juillet 1928). La Ville prend aussi à sa charge les déficits éventuels de l'exploitation.

Postérieurement à la loi Loucheur est intervenue la loi du 28 juin 1930, dite loi Bonnevey, qui a créé à mi-chemin

entre le logement à bon marché du type courant et le logement à loyer moyen, un type nouveau de logement à bon marché dit « amélioré » caractérisé par une augmentation de la superficie habitable, l'adjonction facultative de certains éléments de confort (chauffage central, installation d'une salle de bains ou de douches) et des maxima de loyers doubles de ceux des habitations à bon marché ordinaires.

Dans un cas comme dans l'autre, les prêts à taux réduits de l'Etat peuvent atteindre 90 % du prix de revient total de l'opération ; la seule différence est que le taux de ces prêts en ce qui concerne les habitations à bon marché du type courant est de 2 %, alors que celui des habitations à bon marché de type amélioré est de 3 %. Ce nouveau type d'habitation est destiné à la petite classe moyenne.

Le plan de campagne voté à la suite de la promulgation de la loi Loucheur était de 18.000 logements pour les habitations à bon marché (délibération du Conseil municipal de décembre 1928), il fut modifié par la loi Bonnevey et s'établit comme suit :

H.B.M. type courant	19.927 logements.
H.B.M. type amélioré	3.211 —
Soit au total :	23.138 logements.

Le détail de ce plan est donné par le tableau N° XXVI.

Le tableau XXVII indique, d'une part, le montant des dépenses engagées ou restant à engager pour l'exécution de l'ensemble des opérations mentionnées dans le tableau précédent et d'autre part le mode de financement, c'est-à-dire la part respective de ces dépenses couvertes ou à couvrir par des subventions de l'Etat (ceci pour les habitations à bon marché du type courant exclusivement), par des prêts à taux réduit ou par des emprunts à taux normal.

TABLEAU N° XXVI

Nombre de logements compris dans les :

I. HABITATIONS A BON MARCHÉ DU TYPE COURANT

Désignation des programmes	Immeubles construits	Immeubles en cours de construction	Projets dotés mais non encore commencés	Totaux
<i>Programmes antérieurs à la loi Loucheur</i>				
Ville de Paris	7.351			7.351
Office municipal	4.520			4.520
	11.871			11.871
<i>Programme d'application de la loi Loucheur</i>				
Ville de Paris	640	38		678
Office Municipal	6.375	702	301	7.378
	7.015	740	301	8.056
Total en ce qui concerne les ha- bitations à bon marché du type courant	18.886	740	301	19.927

II. HABITATIONS A BON MARCHÉ DU TYPE AMÉLIORÉ

<i>Programme d'application de la loi Loucheur</i>				
Office Municipal	2.390	656	165	3.211
Total général des habitations à bon marché des deux types	21.276	1.396	466	23.138

Source : Rapport de M. François Latour, Budget de 1935.

Part de dépense couverte ou à couvrir par :

Désignation des programmes	Dépense totale engagée ou à engager	Prêts à taux réduit de l'Etat	Subventions de l'Etat	Emprunts à taux normal	Dotations ou ressources propres de l'Office	Participation annuelle de la ville pendant 40 ans au service à taux réduit
<i>Programmes antérieurs à la loi Loucheur</i>						
Habitations à bon marché du type normal.						
1. Ville de Paris	330.000.000	40.000.000	50.000.000	240.000.000	—	—
2. Office Public.....	181.000.000	107.000.000	50.000.000	—	24.000.000	—
Totaux (programmes an- térieurs à la loi Loucheur ..	511.000.000	147.000.000	100.000.000	240.000.000	24.000.000	—
<i>Programme d'application de la loi Loucheur</i>						
Habitations à bon marché du type normal.						
1. Ville de Paris	50.707.443	31.220.500	—	19.486.943	—	430.526
2. Office Public	485.746.370	424.386.400	8.680.000	19.112.650	33.566.320	5.811.038
Ensemble	536.453.813	455.606.900	8.680.000	38.600.593	33.566.320	5.241.564
Habitations à bon marché du type « amélioré » :						
Office public	257.556.375	231.799.700	—	20.616.975	5.139.700	3.466.900
Totaux (programme d'ap- plication de la loi Loucheur.	794.010.188	687.406.900	8.680.000	59.217.568	38.706.020	9.708.464
Programme antérieur à la loi Loucheur						
Habitations à bon marché				511.000.000		
Loi Loucheur { type normal				536.453.813		
amélioré				257.556.375		
				1.305.010.188 francs.		

La dépense totale de 1.305.010.188 est couverte de la façon suivante :

Prêts à taux réduit ou subvention de l'Etat	943.086.600
Emprunts à taux normal de la Ville et de l'Office, ou par des ressources propres aux deux collec- tivités	361.923.588
Total	1.305.010.188

La dépense à prévoir pour assurer l'exécution intégrale des nouveaux projets de l'Office nécessiterait une dépense de 758.319.025 francs.

H.B.M. ordinaires	251.620.515
H.B.M. améliorées	506.698.510
Total	758.319.025

et entraînerait l'attribution par l'Etat de prêts à taux réduit à concurrence de 682.484.890 francs (90 % environ de la dépense globale envisagée).

Toutefois l'Office limite actuellement son effort immédiat à la réalisation du programme restreint envisagé plus haut (Tableau n° XXVI).

b. Département de la Seine.

Le département n'étant pas habilité à construire des habitations, son action s'exerce par l'intermédiaire de l'Office départemental d'habitations à bon marché créé par décret du 18 juillet 1915. Sous le régime de la législation de 1922, cet établissement public avait construit 3.556 logements à bon marché et 634 habitations individuelles réparties dans les différentes communes suburbaines.

Après le vote de la loi Loucheur, l'exécution d'un nouveau programme de 18.000 logements fut confiée à l'Office public d'habitations à bon marché du département de la Seine.

L'Office public d'habitations à bon marché pratiqua une

intelligente politique foncière qui lui permit d'acquérir 304 ha. de terrains au prix moyen de 8,66 le mètre carré pour une dépense totale de 26.327.000 francs.

L'Office départemental construit des cités-jardins qui sont de véritables petites villes dotées de toutes les choses nécessaires à la vie, mairie, écoles, églises, marchés, etc. Les cités jardins comportent des maisons individuelles et des maisons collectives, mais l'Office tend de plus en plus à construire des immeubles casernes. Ex. : Les gratte-ciel de Drancy.

L'avancement du programme au 1^{er} janvier 1935 est donné par le tableau XXVIII¹. Les crédits nécessaires pour l'ensemble du programme sont résumés dans le tableau n° XXIX.

L'Office Public d'H.B.M. du département de la Seine dut, en réalité, réduire sensiblement l'importance de ces constructions, pour un certain nombre de motifs que nous examinerons plus loin.

§ 2. *Les habitations à loyers modérés.*

A. *Fondation de la Régie Immobilière*

La principale innovation de la loi Loucheur a consisté à faire entrer dans la législation de faveur, à côté des habitations à bon marché destinées aux classes les plus pauvres, les habitations à loyers moyens destinées aux classes moyennes qui ne pouvaient trouver à se loger.

Une première expérience d'intervention publique dans ce domaine avait été faite par la Ville de Paris en 1923-1925. Un organisme, la Régie immobilière de la Ville de Paris, créé par la Ville, avait été chargé de la construction de 72 immeubles dits à « loyers modérés ».

Historiquement le Conseil Municipal avait eu à se pro-

1. Note relative à l'action de l'Office public d'habitations à bon marché du département de la Seine, et aux résultats de sa gestion en 1933, par Maurice LEVILLAIN (Conseil général de la Seine 1934).

TABLEAU XXVIII

Département de la Seine. — Habitations à bon marché.
Avancement du programme (1935)

Situation des terrains	Surface			Construits ou en cours	Nombre de logements		
	Totale ha. a. c.	Construite ha. a. c.			Total	A édifier	
		ha. a. c.	Disponible ha. a. c.			Collectifs	Individuels
<i>Terrains appartenant à l'Office</i>							
Suresnes	30 74 40	4 47 86	26 26 54	605	1 560	1 080	480
Stains	25 96 75	12 33 55	13 63 20	654	844	604	240
Champigny	12 08 76	36	11 72 76	118	869	700	169
Le Plessis							
Châtenay-Malabry ..	159 84 49	8 91	150 93 49	216	8 250	6 750	1 500
Les Lilas	6 55 79	5 73 79	82	190	111	106	5
Drancy	17 62 81	6 09 07	11 53 74	227	500	400	100
Dugny	6 57 37	»	6 57 37	»	275	200	75
Gennevilliers	8 26 19	7 90 29	35 90	233	130	130	»
Le Pré Saint-Gervais	11 00 12	»	11 00 10	»	1 203	1 035	170
Boulogne	1 54 01	»	1 54 01	»	531	531	»
Vitry	60 69	20 69	40	104	200	200	»
Vanves	59 72	59 72	»	125	»	»	»
Bagnolet	2 12 28	2 12 28	»	»	700	700	»
Maisons-Alfort	2 30	»	2 30	»	600	600	»
Charenton	2 29	»	2 29	»	600	600	»
<i>Terrains appartenant au Département</i>							
Dugny	9 10	9 10	»	241	»	»	»
Arcueil	19 40	19 40	»	228	»	»	»
Cachan				205			
Nanterre	1 63 80	1 63 80	»	142	»	»	»
Immeubles divers	»	»	»	518	»	»	»

TABLEAU XXIX

Département de la Seine. — H.B.M. et H.L.M.
Tableau résumant les crédits nécessaires

Désignation	Habitations à bon marché			Habitations à loyers moyens			Total général		
	Programme			Programme			Programme		
	actuel	éventuel	total	actuel	éventuel	total	actuel	éventuel	total
Subvention de l'Etat	francs	francs	francs	francs	francs	francs	francs	francs	francs
	58.500.000	31.500.000	90.000.000	»	»	»	58.500.000	31.500.000	90.000.000
Contribution de l'Office	58.500.000	31.500.000	90.000.000	69.750.000	104.625.000	174.375.000	128.250.000	136.125.000	264.375.000
Supplément subventionné par le Département	»	»	»	139.500.000	209.250.000	348.750.000	139.500.000	209.250.000	348.750.000
Prêt de l'Etat ou subventionné par l'Etat	468.000.000	252.000.000	720.000.000	139.500.000	209.250.000	348.750.000	607.500.000	461.250.000	1.018.750.000

noncer entre trois systèmes en vue de la réalisation financière de l'opération ¹ :

1° Emprunt par la Ville.

2° Apport de fonds par les entrepreneurs.

3° Constitution d'une Société spéciale chargée, soit de la totalité de l'opération, apport de fonds, construction et gestion, soit seulement de l'apport de fonds et de la gestion.

Le Conseil municipal avait marqué par un vote sa préférence pour ce dernier système et un appel à la concurrence fut décidé en vue de provoquer des offres tendant à la constitution d'une Société se chargeant de l'apport des fonds et de la gestion des immeubles pendant 75 ans, cette Société devant, au surplus, être autorisée à se procurer les ressources indispensables « sous forme d'emprunt obligataire avec la garantie de la Ville ».

En ce qui concerne l'exécution des travaux, la délibération du 27 mars 1923 posait un triple principe.

1° Désignation des entrepreneurs par voie d'adjudication ou d'appel à la concurrence.

2° Exécution des travaux à forfait avec application aux prix obtenus des échelles publiées trimestriellement par la *Société Centrale des architectes* et la *Société des architectes diplômés par le Gouvernement*.

3° *a.* Une portion de la surface à bâtir devait être réservée aux Sociétés coopératives de construction et aux petits entrepreneurs.

b. En vue de provoquer l'application rapide et économique de procédés nouveaux de construction, un certain nombre de lots étaient mis au concours entre entreprises générales, l'adjudication devant être en ce cas prononcée en faveur de concurrents qui, à égalité de valeur technique, auraient offert les prix les plus bas, dans la limite des minima fixés par l'administration.

Toutefois, pour que l'abandon du principe tutélaire de

1. Les indications que nous donnons dans cet ouvrage sur les programmes d'habitations à bon marché et d'habitations à loyer modérés, nous ont été obligeamment fournies par les *Services de la Préfecture de la Seine*.

l'adjudication ne fasse courir à la Ville aucun risque, il était convenu que « si les lots exécutés par adjudications fractionnées par corps d'état donnaient, pour l'ensemble des constructions édifiées, un prix moyen inférieur, à nature égale d'ouvrage, les adjudicataires des concours, c'est-à-dire les entrepreneurs généraux, devraient accepter sur leurs prix de règlement un rabais correspondant ».

Cet appel d'offres provoqua quatre propositions dont trois furent éliminées pour différentes raisons. La quatrième proposition qui émanait de la « Société d'Etudes générales urbaines et rurales » fut seule retenue.

Ce Groupement, composé d'un certain nombre de personnalités appartenant aux milieux industriels et financiers, se présentait à la Ville avec la garantie d'établissements bancaires de premier plan, Banque de Paris et des Pays-Bas, Banque de l'Union parisienne, Banque des Pays du Nord et le Crédit Mobilier Français.

Analyse de la convention conclue entre la Ville et la Société d'Etudes générales urbaines et rurales. — La Société ainsi constituée acceptait dans ses grandes lignes le projet de convention préparé par l'Administration, toutefois elle exigeait une participation directe dans la construction, notamment pour la passation des marchés et la conduite des travaux. Les arguments invoqués étaient qu'appelée à gérer pendant 75 ans les futurs immeubles, elle avait un intérêt évident à surveiller le choix des matériaux et leur mise en œuvre afin de réduire les dépenses d'entretien et de réparations. La demande de la Société fut agréée.

En ce qui concerne l'établissement des projets et la conduite des travaux, la solution à laquelle on s'est arrêté dans le texte de la convention donne satisfaction à la Société, tout en sauvegardant les droits et les intérêts de la Ville, qui, propriétaire des immeubles et garante de l'intérêt et de l'amortissement des capitaux investis doit, en cas de désaccord avec la Société, avoir le moyen de faire prévaloir son point de vue et conserver en dernier ressort le droit de

décision. La collaboration permanente des deux parties est assurée par un organe technique commun : l'agence de travaux, constituée par quatre architectes, qui sont, en principe, les titulaires des quatre premières primes du concours ; ils sont placés sous la direction et le contrôle d'un comité de direction composé de deux techniciens désignés, l'un par la Ville, l'autre par la Société et présidé par l'architecte en chef de la Ville de Paris.

En ce qui concerne l'intervention de la Société dans la passation des marchés, elle soulevait une double question : d'une part, celle de savoir quelle quotité des travaux devait faire l'objet d'adjudications publiques ; en second lieu (la Société ayant indiqué son intention de faire appel dans une large mesure aux entrepreneurs généraux), quelles parts respectives devaient être faites, dans l'exécution des travaux, aux entreprises par corps d'état et à l'entreprise générale.

L'Administration pensait que l'entreprise générale présenterait d'incontestables avantages au point de vue rapidité, à une condition toutefois : c'est que les entreprises de cet ordre étant relativement peu nombreuses et la concurrence entre elles jouant dans une moins large mesure, toutes précautions soient prises pour que leurs prix ne puissent en aucun cas dépasser ceux obtenus des adjudicataires par corps d'état.

Partant de cette conception, l'Administration, dans un premier projet, avait admis que, les immeubles étant répartis en huit lots, six d'entre eux seraient adjugés par voie d'entreprises générales, le septième par corps d'état, de façon à permettre de dégager un prix étalon susceptible d'être imposé aux entreprises générales comme maximum ; le huitième enfin eut été réservé à des coopératives, sociétés ouvrières et autres groupements professionnels. Cette manière de voir s'est heurtée à une assez vive protestation formulée par M. Douane, président du Groupe des Chambres syndicales du bâtiment et dont nous croyons devoir reproduire ici le texte intégral, car les arguments invoqués constituent la plus vive critique contre les entreprises générales.

Groupe des Chambres syndicales du bâtiment

3, rue de Lutèce (Cité)

Paris, le 19 avril 1923

Monsieur le Préfet de la Seine,

Monsieur le Préfet.

« En qualité de Président du Groupe des Chambres Syndicales du bâtiment, qui comprend quatre mille entrepreneurs de Paris et du département de la Seine, et mandaté par le Comité des Présidents, j'ai l'honneur d'appeler votre bienveillante attention sur les graves conséquences d'une stipulation de l'art. 7 du projet de convention relatif à la construction d'immeubles à loyers modérés qui vient d'être établi par votre administration.

« Cet article prescrit, dans son premier paragraphe, que tous les travaux seront mis en adjudication par la Ville et, dans le second, que les immeubles seront répartis en huit lots dont les six premiers seront adjugés par voie d'entreprise générale, le septième par corps d'état et le huitième aux coopératives ouvrières et autres groupements professionnels.

« Si nous approuvons pleinement la mise en adjudication — par la Ville — de tous les travaux, nous ne saurions trop nous élever contre la réalisation projetée de la plus grande partie de ces adjudications par voie d'entreprise générale.

« Le maintien d'une pareille stipulation aurait pour effet d'éliminer des adjudications de la presque totalité des lots, la très grande partie des entrepreneurs de bâtiment qui, étant professionnellement spécialisés, se trouvent dans l'impossibilité de traiter en toute conscience, des travaux aussi importants à l'entreprise générale.

« Il vous paraîtra inadmissible que, dans un régime démocratique, on sacrifie aussi délibérément les intérêts de ces entrepreneurs qui, par le nombre des ouvriers qu'ils occupent et par l'importance des travaux qu'ils exécutent, constituent de beaucoup l'élément prédominant de l'entreprise.

« Il convient également de ne pas oublier que ces 4.000 entrepreneurs paient, tant à la Ville qu'à l'Etat, des impôts considérables et que, de ce fait, au lieu de les limiter à une part très restreinte, il serait légitime qu'ils fussent mis à même de participer à l'adjudication de tous les travaux.

« Mais il y a, de plus, une considération de fait qui milite en faveur de la mise en adjudication de la totalité des travaux par

professions, c'est qu'il n'existe pas, à Paris et dans le Département de la Seine, pour la construction des maisons de rapport, une seule entreprise générale vraiment professionnelle, c'est-à-dire une entreprise effectuant elle-même la totalité des différents travaux que nécessite l'édification d'une maison à laquelle doivent concourir plus de trente corps d'état. Il n'existe même pas une seule entreprise générale pour le gros œuvre qui comprend principalement la terrasse, la maçonnerie, la couverture, la charpente, la menuiserie et la serrurerie.

« Et l'Administration le sait pertinemment, puisque, pour des travaux au moins aussi importants que ceux qui sont envisagés par le projet de convention et, notamment pour la construction des maisons à bon marché, jamais elle n'a eu recours à l'entreprise générale, mais toujours à l'adjudication par corps d'état.

« Si, malgré ces considérations, la conception de la participation de l'entreprise générale aux adjudications était maintenue par l'Administration, nous demandons formellement qu'elle n'ait pas pour conséquence de sacrifier les intérêts de la grande majorité des entrepreneurs de la région parisienne et nous insistons pour que le tiers au maximum leur soit réservé.

« Nous demandons également que, pour éviter des abus auxquels ne manquerait pas de donner lieu l'attribution des travaux à l'entreprise générale des personnes n'ayant d'entrepreneurs que le nom, comme cela est trop souvent arrivé pour les travaux des régions libérées, il soit nettement spécifié, dans le projet de convention, l'interdiction formelle aux entrepreneurs généraux de sous-traiter, sinon la totalité des travaux, du moins les travaux de gros œuvre.

« Cette modalité laisserait ainsi la possibilité aux entrepreneurs spécialisés de se grouper en consortium pour participer à l'adjudication des lots à l'entreprise générale et elle écarterait les faiseurs d'affaires, entrepreneurs en chambre qui ne les traitent que pour les sous-traiter en totalité, en exigeant de leurs concessionnaires des commissions importantes.

« Il y a là, non seulement une question de haute moralité, mais aussi, pour la Ville, une question d'intérêt car, pour que les travaux soient honnêtement exécutés, il est indispensable qu'ils ne soient adjugés qu'à des professionnels présentant toutes garanties de compétence et d'exécution loyale des marchés.

*
* * *

« Nous sommes convaincus, Monsieur le Préfet, que vous apprécierez la valeur des considérations qu'au nom des Chambres

Syndicales du bâtiment je viens de vous exposer, et que vous voudrez bien apporter à l'art. 7 du projet de convention les précisions que je me suis permis de vous indiquer.

« Dans cet espoir, je vous prie d'agréer, Monsieur le Préfet, l'expression de mes sentiments les plus distingués.

« Lc Président,

« Signé : Lucien DOUANE »

Suite à cette réclamation le montant total des travaux de construction fut divisé en deux parts égales.

Dans la première, les travaux devaient être adjugés par la Ville à concurrence de 3/5 par corps d'état et par immeuble et, pour le surplus, par voie d'entreprises générales. Sur la partie mise en adjudication par corps d'état furent réservés les lots mis à la disposition des coopératives.

L'autre moitié des travaux devait faire l'objet de marchés passés par la Société avec des entrepreneurs généraux sous le contrôle de l'Administration.

Ces conditions une fois admises la Société d'Etudes générales, urbaines et rurales signa avec la Ville une convention aux termes de laquelle, elle s'engageait :

1° *A réunir les fonds nécessaires à la réalisation de l'opération.*

Elle était autorisée, à cet effet, à se procurer par des émissions d'obligations, les ressources nécessaires à la construction des immeubles, à charge de soumettre préalablement les propositions concernant le montant et les modalités de ces émissions à la Ville de Paris, qui restait maîtresse de réaliser elle-même ces emprunts, si elle jugeait ces conditions trop onéreuses,

Les emprunts, même émis par la Régie, étaient en fait garantis par la Ville de Paris, puisque les charges résultant de leur service devaient être inscrites à un compte d'exploitation dont la Ville s'engageait à couvrir le déficit éventuel.

2° *A diriger de concert avec la Ville de Paris la construction des immeubles à édifier sur les emplacements remis gratuitement par la Ville.*

3° *A assurer la gestion et l'entretien des dits immeubles.*

Le tout conformément à certaines clauses et conditions dont voici l'analyse succincte :

a. *Constitution et apport de fonds.* — La Société fermière dénommée « Régie Immobilière de la Ville de Paris » que la Société d'Etudes s'engageait à former dans un délai de deux mois à dater de l'approbation de la convention serait constituée au capital de 1.250.000 francs (art. 2).

b. *Etudes et travaux.* — L'étude et l'établissement des projets d'exécution étaient confiés à une agence composée de quatre architectes.

Les travaux étaient en principe traités à forfait sous réserve de l'application, en cours de construction, des coefficients publiés trimestriellement par la Commission mixte de la *Série de la Société centrale des architectes et de la Société des architectes diplômés*.

c. *Gestion.* — Les appartements étaient réservés à des personnes de nationalité française, appartenant à la classe moyenne et comptant deux ans de résidence dans le Département de la Seine.

D'autre part, afin de répondre au vœu du législateur de 1919, ces appartements, jusqu'à concurrence de moitié du montant des valeurs locatives de l'ensemble des logements, devaient être réservés aux familles nombreuses, aux veuves de guerre ou à des chefs de famille justifiant de la qualité de mutilé ou d'ancien combattant.

Quant au barème de loyers, il ne serait fixé qu'après approbation préfectorale et sur avis de la Commission de contrôle.

d. *Comptes et rémunérations de la Société.* — Les art. 21 et 22 donnent respectivement la texture des comptes de premier établissement et d'exploitation.

Les clauses relatives à la rémunération du régisseur comportent :

Une rémunération fixe du capital-actions ;

Une allocation forfaitaire de gestion ;

Une prime d'économie sur la gestion.

Une prime sur les économies réalisées par l'agence de travaux.

Une prime à la rapidité d'exécution.

La rémunération du capital-actions est fixée à 6 % net de tous impôts pendant la période de construction (art. 21-5°) et il a été indiqué qu'elle serait, le cas échéant, prélevée jusqu'à due concurrence sur les sommes pouvant revenir à la Société du fait du partage des économies réalisées sur le fonctionnement de l'agence. Il ne pouvait par contre être question de maintenir ce chiffre de 6 % pendant la longue période de 75 ans assignée à la gestion et au cours de laquelle d'importantes fluctuations économiques étaient susceptibles de se produire ; force était donc de recourir à un index variable : le taux moyen de l'escompte de la Banque de France était tout indiqué. Le capital-actions recevra par prélèvement sur le compte d'exploitation, un intérêt annuel égal au taux moyen de l'escompte de la Banque de France pendant l'année considérée, augmenté de 1,25 %, net de tous impôts.

L'allocation forfaitaire et la prime d'économie se complètent l'une l'autre, elles ont essentiellement pour but de permettre à la Société de faire face à la rémunération de son personnel dirigeant, du Conseil d'administration et des commissaires aux comptes, ainsi qu'à toutes les dépenses devant rester à sa charge exclusive, le reliquat pouvant assurer éventuellement un dividende complémentaire au capital-actions.

L'évaluation forfaitaire des charges a été fixée à 13 % du montant des recettes et la prime d'économie ne doit jouer qu'au-dessous de ce chiffre. L'allocation de gestion a été fixée à 1,10 % (art. 26-1°). Quant à la prime d'économie, elle a été fixée à 50 % de la différence entre le montant des charges d'entretien d'exploitation et des frais généraux d'administration évalués forfaitairement, comme il vient d'être dit, à 13 % du montant brut des recettes, et les dépenses effectives inscrites sous ces trois chefs au compte d'exploitation (art. 26-2°).

Cette prime est destinée à intéresser le régisseur à gérer économiquement.

Au-dessus d'un certain niveau, une part importante des rémunérations de la Société fait retour à la Ville. L'art. 28 reproduit, en effet, une clause figurant dans un certain nombre de contrats de concession et de régie des Services municipaux, notamment dans celui de la Société des transports en commun de la région parisienne et communément appelée « muselière », qui dispose que, lorsque la Société après avoir fait face à toutes les dépenses devant rester exclusivement à sa charge, aura pu en outre distribuer un dividende complémentaire de 2 % net d'impôts au capital-actions, l'excédent sera partagé par moitié entre la Ville et la Société, et que si, après ce premier partage et attribution aux actionnaires sur la part revenant à la Société d'un nouveau super-dividende de 2 %, il reste un reliquat disponible, celui-ci sera partagé à raison de 75 % à la Ville et 25 % à la Société.

e. *Contrôle.* — Le contrôle des opérations de la Société, organisé sur les mêmes bases que celui de toutes les grandes entreprises municipales, était exercé concurremment par les Services techniques et financiers de la Ville et par une Commission mixte comprenant un certain nombre de membres de l'Assemblée municipale.

f. *Durée et résiliation de la convention.* — La durée du traité qui lie la Ville à la Société est de 75 ans (art. 35), ce délai étant celui prévu pour l'amortissement intégral du capital-obligations engagé dans l'entreprise (art. 4). Toutefois, l'art. 37 prévoit la faculté de résiliation au profit de la Ville à partir de la seizième année, sous la seule réserve d'un préavis de deux ans.

A l'expiration normale du traité, comme en cas de résiliation anticipée, la Ville qui est en droit propriétaire des immeubles, en prendra effectivement possession ainsi que de tout l'actif de l'exploitation. Dans le cas de résiliation, la Ville prendrait en outre à sa charge le service des emprunts restant à amortir, mais il est prévu au profit de la Société

une indemnité égale à la somme des rémunérations touchées par elle pendant les trois années précédant le préavis.

Telle est dans ses dispositions essentielles la convention passée entre la Société d'Etudes à laquelle devait se substituer la Régie Immobilière de la Ville de Paris pour la construction d'immeubles à loyers modérés, et qui fut ratifiée par décret rendu sur avis du Conseil d'Etat le 24 août 1923. Nous avons analysé cette convention, car elle est à la base de toutes celles qui seront passées postérieurement par la Ville.

Le Conseil municipal voulait voir dans cette expérience une opération blanche, c'est-à-dire s'équilibrant sans gain ni perte et n'entraînant aucune charge pour la Ville. L'expérience fut toute autre et elle aboutit à la démonstration du fait que la Ville, pas plus que les particuliers, ne pouvait donner les appartements à des loyers vraiment modérés, si les organismes constructeurs ne jouissaient pas de faveurs spéciales et de subventions appréciables, aussi la mise en route de la deuxième tranche fut-elle ajournée.

La loi Loucheur du 13 juillet 1928 vint donner ces avantages, et désormais le constructeur fournissant un apport d'au moins 20 % du prix de revient total des constructions (terrain ou capital) peut obtenir des prêts de l'Etat à un taux de faveur à condition de ne pas tirer un revenu net supérieur à 7 %.

A concurrence de 40, 50, 60 ou 70 % du prix de revient, les fonds sont prêtés par l'Etat au taux de 4 %, la durée de remboursement ne pouvant excéder 40 ans.

En ce qui concerne la fraction constituant le surplus, 40, 30, 20 ou 10 % du prix de revient suivant l'importance du prêt à taux réduit consenti par l'Etat, les départements et les communes sont autorisés à participer à concurrence de 3 %, pendant une durée de 20 à 40 ans, au service de l'intérêt et de l'amortissement des fonds.

Si ces fonds ont été obtenus par voie d'emprunt, l'Etat peut participer, en outre, pendant 40 ans, à concurrence d'un maximum de 1,25 % aux charges annuelles du capital

emprunté. Mais, d'après la jurisprudence adoptée par la Commission des prêts et le ministère des Finances, le maximum de 1,25 % n'est accordé que pour un emprunt contracté à un taux égal ou supérieur à 6 % ; lorsque l'emprunt est contracté à un taux inférieur, le taux de la contribution subit lui-même un abattement égal à la différence entre le taux de l'annuité d'intérêt et d'amortissement d'un emprunt à 6 % et le taux effectif de l'annuité d'intérêt et d'amortissement de l'emprunt contracté. Ainsi pour un emprunt de 40 ans à 5 %, le taux de la participation de l'Etat tombe à 0,43 %.

Les loyers maxima des logements à loyers moyens sont fixés par la loi.

B. *Les réalisations.*

Le programme voté par le Conseil municipal de Paris et le Conseil général de la Seine en décembre 1928, comportait la mise en construction au cours des années 1929 à 1933 de :

20.000 logements à loyers moyens, à Paris, et de

10.000 logements à loyers moyens, en banlieue.

1. *L'œuvre de la Ville de Paris.* — Le programme municipal d'immeubles à loyers moyens devait être exécuté :

pour une moitié (10.000 logements) par la Ville de Paris agissant, soit directement, soit par l'intermédiaire de la Régie Immobilière,

pour l'autre moitié (10.000 logements) par l'Office Public d'habitations à bon marché de la Ville de Paris.

Etablissement d'un avenant au contrat primitif de la Régie Immobilière.

La Régie Immobilière, suite à la convention que nous avons analysée, n'avait pu procéder à l'émission de son emprunt obligataire qu'à concurrence de 68 millions au lieu des 173 millions nécessaires, c'est pourquoi l'Administration avait exigé que le programme fût réduit et ne comportât que 72 immeubles au lieu de 204 prévus initialement. Pour permettre même la construction de ces derniers immeubles, la Ville avait dû consentir à la Régie en 1925 et en

1927, deux avances de trésorerie se montant à 18 millions. Mais les locaux d'habitation ainsi créés par la Ville ont été jugés après réalisation trop exigus et trop coûteux. Le Conseil Municipal a opposé une fin de non recevoir aux demandes formulées par la Régie depuis 1925, en vue d'être autorisée à réaliser la seconde fraction de son programme et à émettre l'emprunt complémentaire propre à gager la dépense de celle-ci.

La Régie n'avait pas manqué de faire valoir le préjudice subi par elle, du fait du fractionnement des travaux ; augmentation des frais d'agence qui l'a frustrée de la prime qu'elle était en droit d'escompter, ajournement de la date à laquelle elle pouvait être en mesure de percevoir les primes à la rapidité, diminution du rendement des primes de gestion et d'économies calculées en prévision d'un revenu brut très supérieur à celui des 72 immeubles édifiés. A cet état de choses, il fut mis fin par une transaction et par la signature d'un avenant qui répondait à une double préoccupation :

Permettre l'achèvement du programme originel de la Régie Immobilière de la Ville de Paris dans le cadre de la loi Loucheur ;

Appliquer à l'abaissement progressif du loyer des immeubles déjà construits, jusqu'à péréquation des dits loyers et de ceux des immeubles nouveaux, les bénéfices résultant de l'exploitation de ces derniers.

L'avenant introduit une profonde modification dans la structure de la Régie Immobilière de la Ville de Paris à laquelle la Ville sera désormais associée, suivant les modalités prévues par le décret du 28 décembre 1926 sur les régies municipales. L'avenant stipule à cet effet que le capital de la Régie Immobilière de la Ville de Paris actuellement fixé à 1.250.000 francs sera porté à 2 millions, par l'émission à due concurrence d'actions intégralement souscrites par la Ville et donnant droit, au profit de cette dernière, à l'attribution statutaire d'un nombre d'administrateurs proportionnel à la part de la Ville dans le capital.

L'économie de cet avenant est le suivant :

En ce qui concerne les nouveaux immeubles, le rôle de la Régie est triple et se résume dans ces trois attributions : financement, direction des travaux, gestion.

Le financement est réduit à la partie des ressources que ne couvriraient pas les prêts à taux réduits accordés par l'Etat ; les dispositions de l'ancienne convention, qui permettent à la Ville de se procurer directement les fonds au cas où les propositions d'emprunt de la Régie seraient jugées inacceptables, restent d'ailleurs intégralement en vigueur.

La direction n'est confiée à la Régie Immobilière de la Ville de Paris, que sous le contrôle du préfet de la Seine.

Les nouveaux immeubles donneront lieu à l'ouverture d'un compte d'établissement et d'un compte d'exploitation dont la structure est identique à celle des comptes correspondants des anciens immeubles, sauf modifications résultant de leur adaptation au mécanisme financier de la loi Loucheur. Toutefois, il y a lieu de signaler qu'au débit du compte d'exploitation ne figure aucune attribution de dividende au capital-actions, celui-ci devant, ainsi qu'on le verra ci-après, se trouver investi dans la construction des immeubles anciens.

Le déficit éventuel du compte d'exploitation des nouveaux immeubles est couvert, comme celui des anciens, par la Ville de Paris, sauf récupération sur les soldes bénéficiaires des dix exercices suivants.

Si le compte se solde au contraire par un bénéfice, celui-ci est d'abord affecté au remboursement à la Ville des avances effectuées par elle pour couverture des déficits antérieurs ; l'excédent disponible est intégralement versé à un compte spécial, dit « de péréquation », sur lequel seront annuellement prélevées, d'accord entre le préfet et la Régie et dans la mesure où le permettront les disponibilités, les subventions à verser au compte d'exploitation des immeubles anciens pour abaisser les loyers perçus dans ces derniers.

A partir du moment où cette péréquation aura été intégralement effectuée, le surplus disponible du solde bénéfi-

ciaire du compte des nouveaux immeubles sera, après prélèvement des sommes nécessaires pour équilibrer le compte d'exploitation des immeubles anciens, réparti à raison de 5% à la Régie et de 95% à la Ville.

En principe, la dualité des comptes d'exploitation des immeubles anciens et nouveaux n'aura qu'un caractère transitoire ; leur fusion sera opérée lorsque la péréquation intégrale aura pu être effectuée pendant trois ans, sans que la Ville ait eu à combler un déficit du compte d'exploitation des immeubles anciens.

La rémunération de la Régie ne comporte plus, par suite de la suppression des primes qu'elle pouvait percevoir autrefois pendant la période de construction (prime sur l'économie réalisée par l'agence et prime à la rapidité d'exécution), que trois éléments :

1° un dividende garanti au capital-actions qui reste fixé conformément aux stipulations de l'ancienne convention (taux moyen de l'escompte de la Banque de France augmenté de 1,25% net de tous les impôts présents et futurs) ;

2° une allocation forfaitaire de gestion ;

3° une prime d'économie.

L'allocation forfaitaire de gestion était antérieurement fixée à 1,10% du montant brut des recouvrements effectués sur les locataires, la Régie a fait valoir que ce taux avait été établi en prévision de loyers normaux et a demandé qu'il fut augmenté pour tenir compte de l'abaissement artificiel des loyers dans les immeubles construits sous l'égide de la loi Loucheur. Après discussion, les représentants de la Ville et de la Régie se sont mis d'accord sur le taux de 1,50% qui correspond strictement à cet abaissement.

La prime d'économie était égale à 50% de la différence entre le montant des charges d'entretien, d'exploitation et des frais généraux d'administration, évalués forfaitairement à 13% de la différence entre le montant brut des recettes et les dépenses effectives correspondant à ces différents chefs ; des raisons de même ordre que celles exposées plus haut et l'augmentation des dépenses d'entretien ont conduit

la Régie à demander que le taux de l'évaluation forfaitaire fut porté à 20 % et l'Administration a estimé qu'il y avait lieu de faire droit à cette demande.

La clause dite de « muselière » insérée dans l'art. 28 de l'ancienne convention reste d'ailleurs intégralement en vigueur. Nous en avons expliqué précédemment le mécanisme.

L'objet essentiel de l'avenant est la renonciation de la Régie à toutes réserves et réclamations au sujet du fractionnement de son programme initial. Cette renonciation expresse fait l'objet de l'art. 29 du texte. En échange, la Régie peut revendiquer la gestion d'au moins 50 % des immeubles à loyers moyens dont la Ville entreprendrait la construction directe ¹.

C. Nature des constructions édifiées par la Ville de Paris, la Régie Immobilière ou l'Office, Concours financier ¹. — Les constructions édifiées par la Ville ou par l'Office sont sensiblement du même type. Elles sont dotées d'ascenseurs, du chauffage central, mais non d'escaliers de service.

La surface des appartements est la suivante :

Appartement de deux pièces	: 52 mètres carrés
— trois pièces	: 64 mètres carrés
— quatre pièces	: 84 mètres carrés
— cinq pièces	: 100 mètres carrés

Le même concours financier est accordé par la Ville aux opérations poursuivies par elle-même ou par l'Office municipal.

Ce concours est le suivant :

Garantie des emprunts, contribution de 3 % pendant 40 ans à inscrire au budget municipal pour le service des intérêts et amortissements de la partie des capitaux investis ne provenant pas des prêts à taux réduit de l'Etat ou de l'apport de 20 % exigé de l'organisme constructeur.

Le tableau n° XXX indique le programme actuellement réalisé ou doté.

1. *Mémoire préfectoral*, du 20 mars 1929.

TABLEAU N° XXX

Ville de Paris. — Immeubles à loyer moyens — Nombre des appartements et chambres

Désignation des programmes	Immeubles construits		Projets dotés mais non encore commencés		Totaux	
	Appartements	Ch. Isolées	Appartements	Ch. Isolées	App.	Cham. Isol.
<i>Programme antérieur à la loi Loucheur</i>						
Ville de Paris par l'intermédiaire de la Régie Immobilière de la Ville de Paris	1.157	668			1.157	668
<i>Programme d'application de la loi Loucheur</i>						
Ville de Paris						
Construction directe	4.848	1.965			4.848	1.965
Construction par l'intermédiaire de la Régie Immobilière de la Ville de Paris	2.134	588			2.134	588
Office Public de la Ville de Paris	2.801	497	260	46	3.061	543
	9.783	3.050	260	46	10.043	3.096
Total pour les immeubles à loyers moyens	10.940	3.718	260	46	11.200	3.764

Après achèvement des opérations en cours, le nombre total d'appartements construits par la Ville de Paris ou par la R.I.V.P. sera de 11.200 plus 3.764 chambres isolées. C'est dire que le programme originairement voté par le Conseil Municipal et qui aurait du comporter la construction de 20.000 logements aura été sensiblement réduit de moitié.

Le tableau n° XXXI indique, d'une part, le montant des dépenses engagées ou à engager pour l'ensemble des opérations mentionnées au tableau précédent, d'autre part, les modalités de financement.

D. *Entreprise générale.* — Tous les travaux exécutés par la R.I.V.P. l'ont été à l'entreprise générale, à la suite de l'avis émis dans sa séance plénière du 28 février 1928 par la Commission chargée de statuer sur les résultats de l'appel d'offres ouvert en exécution de la délibération du Conseil Municipal du 30 mars 1928. L'Office public traite tous les travaux par corps d'état et n'a jamais recours à l'entreprise générale.

E. *L'œuvre du département :* Ainsi que nous l'avons dit, le programme départemental comprenait la construction de 10.000 logements qui devaient être construits par l'Office public d'habitations à bon marché du Département de la Seine.

Le programme exécuté ne comportait au début de 1935 que :

3.875 habitations à 90.000 francs 348.750.000 francs

Le financement était le suivant :

Avance de l'Etat 40 %	139.500.000 francs
Emprunt subventionné par le département	139.500.000 francs
Contribution de l'Office	69.750.000 francs

Total. . . . 348.750.000 francs

TABLEAU XXXI

Ville de Paris. — Habitations à loyers moyens — Dépense totale et répartition de la dépense

Désignation des programmes	Dépense totale	Prêts à taux réduit de l'Etat à 4 %	Emprunts à taux normal ou apports de terrains	Participation annuelle de la Ville au service des emprunts à taux normal
<i>Programme antérieur à la loi Loucheur.</i>				
Constructions par l'intermédiaire de la Régie immobilière de la Ville de Paris	89.500.000		89.500.000	
<i>Programme d'application de la loi Loucheur.</i>				
Construction directe par la Ville de Paris.	574.590.502	234.618.600	339.971.902	6.452.480
Construction par la R.I.V.P.	263.439.224	99.447.200	163.992.024	2.983.416
Office public	357.459.747	136.558.800	220.900.947	4.216.861
Totaux (programme d'application de la loi Loucheur)	1.195.489.473	470.624.600	724.864.873	13.652.757
Total général	1.284.989.473	470.624.690	814.364.873	13.652.757

Mais ce programme ne comporte que les 2/5 environ des 10.000 logements à édifier. La dépense totale serait de :

Avance de l'Etat	348.750.000 fr.
Emprunt subventionné par le département	348.750.000 fr.
Contribution de l'Office	174.375.000 fr.
	871.875.000 fr.

Le programme a dû être considérablement réduit par suite du manque de crédits et des non locations.

§ 3. *Action de la Ville de Paris en dehors du domaine d'application de la loi Loucheur. — Le programme spécial de 20.000 logements.*

A côté des programmes que nous venons de citer et qui s'appuyaient tous sur des conditions de faveur consenties par l'Etat, la Ville de Paris a entrepris en vertu d'une délibération du Conseil municipal du 9 juillet 1930 l'exécution en marge de la loi Loucheur d'un programme de 20.000 logements.

Le prétexte donné par le préfet de la Seine pour obtenir le vote de ce programme par le Conseil municipal consistait en la nécessité de construire de nouveaux logements destinés aux locataires expropriés par les opérations éditoriales de la Ville, démolition des îlots insalubres, percement de voies nouvelles.

Les habitants des îlots insalubres qui devaient former la majorité des locataires des nouveaux immeubles sont en général de pauvres gens ; c'est sans doute pour cette raison et afin de leur assurer une agréable transition que l'on voulut mettre à leur disposition des logements pourvus du chauffage central, de l'eau, du gaz et de l'électricité, mais à des prix tels qu'il en est bien peu qui pourront en profiter.

Le préfet de la Seine estimait que la Ville ne pouvait songer à amplifier son effort constructif :

D'une part, à cause des charges financières fort lourdes qu'elle assumait déjà et que nous avons indiquées.

D'autre part, par le fait que les crédits de l'Etat tendaient à se raréfier.

Le préfet prétextait en outre que la construction d'habitations à bon marché suivant la formule de la loi Loucheur n'était pas possible, parce que les locataires des îlots insalubres sont ou des personnes seules ou des ménages sans enfants et que le concours financier de l'Etat étant proportionnel au nombre d'enfants aurait été insignifiant. Cette dernière affirmation du préfet nous paraît peu vraisemblable, car il suffit de passer dans un îlot insalubre pour voir une quantité de malheureux enfants jouant dans des ruelles infectes. La véritable raison de l'abandon par la Ville du système de la loi Loucheur est toute autre et nous croyons en trouver l'explication, dans le fait que la formule nouvelle, à laquelle s'est arrêté le Conseil municipal sur les conclusions du mémoire du préfet, a été suggérée à l'Administration par l'Immobilière Constructions de Paris, société étroitement liée au groupe Rotschild ! Le programme était le suivant :

Les constructions devaient comprendre deux types de logements.

1° Les logements, type Habitations à bon marché améliorées (chauffage central, eau, gaz et électricité) réservés par priorité aux locataires expropriés.

2° Les logements, type à loyers moyens destinés à combler le déficit laissé par l'exploitation des premiers, qui devaient être d'un prix supérieur à ceux construits à l'aide de la loi Loucheur, mais que l'on espérait cependant devoir être très au-dessous de ceux construits par l'initiative privée.

Quatre conventions successives furent passées avec trois groupements qui se chargeaient de construire les 20.000 logements.

Le Conseil municipal a approuvé par une délibération en date du 9 juillet 1930 une convention entre la Ville de Paris et « l'Immobilière Constructions de Paris » à laquelle s'est substituée par la suite « La Société anonyme de gestion immobilière », en vue de l'exécution d'une première tranche de constructions devant couvrir une surface appro-

ximative de 15 ha et entraîner une dépense forfaitaire de 578.324.000 francs. Le Conseil d'Etat a approuvé cette convention.

L'art. 17 de cette convention prévoyait que l'opération pouvait être étendue à une seconde tranche de constructions, devant couvrir une superficie de 21 ha.

Cette deuxième tranche a été en réalité répartie entre trois groupements¹.

1. La Société anonyme de gestion immobilière qui s'est vu confier des travaux pour une dépense de 417.315.400 fr.

2. Le Consortium de Travaux publics et privés et M. Pierre Macquart, auquel s'est substituée par la suite la Société de gérance d'immeubles municipaux.

3. Un groupement d'entreprises constitué sur l'initiative de la Régie Immobilière de la Ville de Paris, auquel s'est substituée par la suite, la Compagnie parisienne de gestion.

Ces deux dernières conventions sont identiques aux deux premières, sauf en ce qui concerne la caution.

A la garantie des engagements, l'Immobilière Constructions avait en effet apporté la caution personnelle et solidaire de M. le baron Maurice de Rothschild ; quant aux deux autres sociétés, elles ont fourni des cautionnements et garanties bancaires correspondant pour la période de construction à 10% du forfait stipulé et qui seront ramenés à 3% après réception définitive des travaux à elle confiés.

Chacune des trois conventions a été complétée par la suite, par trois avenants apportant certaines modifications ou améliorations au programme technique primitif.

Le premier de ces avenants comporte l'adjonction, dans les immeubles de deuxième catégorie, d'escaliers de service.

Le second est relatif à l'installation d'un service d'eau chaude et à l'aménagement de salles de bains dans les immeubles de deuxième catégorie et au remplacement

1. Voir tableaux n^{os} XXXII et XXXIII.

Sociétés ou groupements chargés de faire exécuter les travaux	Nombre de locaux (réservés aux expropriés)				Nombre de locaux de 2 ^e catégorie					locaux com- merciaux	Prix forfaitaire
	1 P.	2 P.	3 P.	Ch. isol.	Appart. de 2 pièces	Appart. de 3 pièces	Appart. de 4 pièces	Ch. isolées			
								de 13	de 17		
L'Immobilière Construction de Paris, 1 ^{er} tranche (Conven- tion du 3 septembre 1930)	1.400	1.680	725	600	3.160	560	280	1.000	1.009	23.000	578.324.000
L'Immobilière Construction de Paris, 2 ^e tranche (Conven- tion du 19 décembre 1930)	1.010	1.213	523	423	2.282	404	202	722	722	16.900	417.315.400
Consortium de travaux pu- blics et privés et M. Pierre Macquart (Convention du 29 décembre 1930)	466	560	242	200	1.053	187	93	334	333	7.800	192.745.760
Groupement des entreprises Brisset, Campenon Bernard, Delafontaine, Charles Delau et fils, J. Hesbert, Etablis- sments René Meunier, Perignon Pitel et C ^{1e} (Conv. du 29 décembre 1930)	466	560	242	200	1.053	187	93	344	333	7.800	192.745.760
		10.510			9.554			4.778			

Source : *L'Entreprise Française*, 1931.

d'un certain nombre de chambres et de logements de première catégorie par des chambres comportant une alcôve-cuisine.

Le troisième, voté par délibération du Conseil municipal du 12 juillet 1934, en instance d'approbation, a pour objet, en ce qui concerne la Société anonyme de gestion immobilière, la fusion des deux tranches de son programme, le remplacement d'un certain nombre de logements de deuxième catégorie par des logements d'un type nouveau dit *2bis*, et la modification de la répartition des logements de première catégorie ; en ce qui concerne les trois sociétés, la location libre des logements de première catégorie. Voici l'économie de ces trois conventions qui sont identiques :

Engagements pris par la Ville. — La Ville met à la disposition de la Société constituée par chaque groupement des terrains prélevés sur le domaine municipal, soit sur les fortifications, soit à l'intérieur de Paris.

Les fonds nécessaires à la construction seront obtenus par un emprunt de la Ville ; de cette façon la Société profitera du crédit de celle-ci et des allègements fiscaux qui lui seront consentis. Cette disposition permettra à la Société de louer ses logements à des prix moins élevés.

La Ville prend d'autre part à sa charge la viabilité des voies publiques desservant les futures constructions, ainsi que la dépense des substructions qu'il serait nécessaire d'établir à plus de 4 mètres au-dessous du plancher haut des caves. Cette dernière disposition qui semblait avoir une importance secondaire devait entraîner de grosses dépenses pour la Ville, car la plupart des nouvelles constructions étant édifiées sur des remblais de l'ancienne fortification, les travaux de fouille et de consolidation souterraine se sont révélés fort onéreux.

Engagements pris par la Société. — La Société s'engage à verser régulièrement à la Ville les sommes nécessaires aux intérêts et amortissements des emprunts. Elle s'engage en outre, en contre-partie de la jouissance des terrains mis à sa disposition par la Ville, à verser à

celle-ci une redevance forfaitaire annuelle de 1.000.000 de francs pour les terrains de la première tranche du programme de la Société anonyme de gestion immobilière, et calculée à raison de 10 francs par mètre carré pour la deuxième tranche de cette Société, ainsi que pour les autres groupements.

La Société s'engage, en outre, à attribuer à la Ville des actions d'apport lui assurant une représentation au Conseil.

Mais les deux obligations essentielles consistent à faire construire et à gérer.

a) *Pour la construction.* — Les règles sont les mêmes que pour la Régie Immobilière de la Ville de Paris ou pour l'Office public.

Les Sociétés ne construisent pas elles-mêmes ; elles s'engagent seulement à faire construire.

Les entrepreneurs doivent être agréés par le préfet de la Seine, se conformer aux clauses du Cahier des charges de la Ville, le contrôle et la surveillance des travaux étant exercés par les services techniques de la préfecture de la Seine.

Mais le caractère propre et anormal des conventions réside dans la fixation d'un prix à forfait basé sur un prix unitaire par logement. L'Administration a fixé le prix forfaitaire au mètre carré, après une étude qu'elle prétend minutieuse, mais qui dans tous les cas est arbitraire, à 5.832 francs pour les immeubles de première catégorie (6 étages) et à 7.772 francs pour les immeubles de seconde catégorie (8 étages). Les prix forfaitaires sont établis valeur 31 mai 1930, ils varient suivant les coefficients publiés par la *Société centrale des architectes*.

Le caractère de marché de gré à gré à forfait a été reconnu et sanctionné par la Section de l'Intérieur du Conseil d'Etat, qui a estimé que l'importance de l'opération et son caractère d'urgence justifiaient le mécanisme spécial de la convention.

La fraction du prix forfaitaire afférente à la construction proprement dite a été arrêtée par les Services d'architectures avec un abattement de 40 % sur les prix de la Série et de

11 % environ sur les prix obtenus dans les appels d'offres les plus récents opérés à l'époque par l'Administration pour des constructions de même nature. Il y a lieu de remarquer que dans le prix à forfait se trouve incorporée une marge de 2 % pour imprévus, frais d'enregistrement de marchés, contrôles et frais de constitution des sociétés ainsi que ceux entraînés par leur fonctionnement pendant la période de construction.

b) *Pour la gestion.* — La Société doit assurer la gestion des immeubles pendant 55 ans, durée de la concession. A l'expiration de cette période, les immeubles reviendront à la Ville. Les barèmes des loyers sont établis suivant les prix forfaitaires convenus pour la construction et doivent assurer un taux de revient suffisant pour couvrir les emprunts émis par la Ville et qui ont servi à financer les constructions. Les prix des loyers ne sont donc exactement fixés qu'au moment de la mise en location. Il convient d'ajouter que les barèmes de base ne sont que des barèmes moyens, susceptibles d'être majorés ou diminués dans la limite normale de 20 % pour tenir compte de la situation particulière des immeubles.

La convention prévoit en outre que les loyers pourront subir des variations suivant les impôts, les charges d'entretien, la conversion des emprunts.

Enfin, disposition très importante : si le jeu des lois économiques déterminait un renchérissement général ou une dévalorisation des loyers, une Commission spéciale serait chargée du rajustement des barèmes. En cas d'augmentation, la Ville prélèverait sur la plus-value de recette un pourcentage progressif de 40 à 80 %, en cas de diminution, le montant des annuités d'emprunt dues par la Société serait réduit en conséquence.

Dépenses engagées. — Les prix forfaitaires, ainsi que nous l'avons dit, sont susceptibles de variations suivant les indices publiés au cours des matériaux de la Série de la Société centrale des architectes. Cette Société ayant cessé le 1^{er} avril 1933 la publication de ces indices, les modalités

TABLEAU N° XXXIII

Ville de Paris. — Programme des 20.000 logements
Dépense totale et répartition de la dépense entre les sociétés concessionnaires

Désignation	Société anonyme de Gestion Immobilière	Compagnie Parisienne de gestion	Société de gérance d'immeubles municipaux	Total
<i>Forfaits de base</i>				
Logements de 1 ^e catégorie	334.703.930	64.839.320	64.839.320	464.382.570
— 2 ^e —	572.408.220	123.210.500	123.210.500	818.829.220
— de catégorie 2 bis	64.260.810			64.260.810
Locaux commerciaux	24.260.600	4.695.600	4.695.600	33.651.800
	995.633.560	192.745.420	192.745.420	1.381.124.400
Diminution résultant des indices ...	62.003.560	16.515.420	19.355.420	97.874.400
<i>Dépenses supplémentaires.</i>				
Forfaits rajustés	933.630.000	176.230.000	173.390.000	1.283.250.000
Escaliers de service	14.500.000	815.000	2.130.000	17.445.000
Salles de bains	12.000.000	2.665.000	2.600.000	17.265.000
	960.130.000	179.710.000	178.120.000	1.317.960.000

Source : Rapport Général du budget de 1935 par M. François Latour, Conseiller municipal.

prévues par le Cahier des charges dans ce cas, sont entrées en application depuis cette date.

D'après le tableau n° XXXIII, la dépense nette totale est de 1.317.960 francs qui représente le montant des capitaux empruntés par la Ville, et dont les Sociétés doivent assurer le service des intérêts et de l'amortissement à l'aide des loyers.

La Ville garde à sa charge les travaux de viabilité et substructions supplémentaires à plus de 4 mètres au-dessous du plancher haut des caves. Ces dépenses prévues à l'origine pour 24.190.000 francs se sont en réalité élevées à :

Viabilité	8.853.000
Substructions et consolidations de carrières	71.400.000
	80.253.000
Dépenses prévues	24.190.000
d'où un excédent de	56.063.000 frs. sur les prévisions.

Un emprunt de 62 millions a dû être émis par la Ville pour couvrir cette dépense, qui entrainera une charge annuelle de l'ordre de 6 millions pour le budget.

CHAPITRE IV

CRITIQUE DE L'ŒUVRE ACCOMPLIE PAR LES COLLECTIVITES PUBLIQUES

Les résultats de la politique de constructions d'immeubles dans la région parisienne par les collectivités publiques

Les résultats sont peu brillants, tout au plus peut-on dire que cette politique fut une nécessité et que devant la carence de l'initiative privée, il était nécessaire que les autorités interviennent. Remarquons d'ailleurs que cette initiative privée n'a fait défaut que parce qu'on l'avait privée de son organe moteur, l'intérêt, en maintenant artificiellement les loyers des anciens immeubles à un faux tel que la location dans les nouveaux n'était pas possible.

Mais il est indiscutable qu'une telle politique fait courir de graves dangers aux finances des diverses collectivités qui vont intervenir dans la construction de ces nouvelles maisons : Danger de non location, danger de baisse des loyers et de la valeur vénale des immeubles.

Or, une collectivité doit rester dans son rôle qui est celui de simple organe de gestion des deniers publics ; dès qu'elle sort de celui-ci, notamment en matière immobilière, elle s'expose à de graves mécomptes, car :

1^o Elle ne sait pas construire,

- 2° La construction lui revient trop cher,
- 3° Elle gère mal son domaine,
- 4° Elle fait une concurrence déloyale à l'initiative privée,
- 5° Elle détruit enfin le placement immobilier.

I. L'incapacité des collectivités en matière de construction d'immeubles à loyers est notoire.

Peu importeront les mouvements de la population, les habitudes de celle-ci; le nombre des logements estimés nécessaires une fois déterminé par une statistique d'une exactitude peut-être douteuse, on construira suivant les terrains disponibles sans se préoccuper des aspirations des locataires. A Paris, cette politique a conduit à construire une véritable ceinture de grands immeubles très inesthétiques. L'exemple de ces immeubles casernes qui entourent la Ville de Paris et qui se recommandent à la fois par leur mauvais goût et leur situation au petit bonheur, sans qu'une méthode rationnelle quelconque ait présidé à leur conception, est absolument typique.

L'Administration, pour se libérer plus facilement de ses projets trop vastes, a confié l'exécution de ces immeubles à des sociétés qui recherchaient avant tout des gains financiers, et à un petit nombre d'architectes. Or, plus le nombre d'architectes est grand, plus on crée la diversité et plus on a de chance de réussir véritablement une œuvre artistique et cela même si on doit imposer des lignes de servitude générale de façon à créer un ensemble.

L'appel à des sociétés d'entreprises générales conduit à passer des marchés de caractère douteux, du fait de l'abandon du système de l'adjudication publique et du recours à des marchés de gré à gré, où l'Administration fixe elle-même le montant du forfait sans appel à la concurrence. C'est de cette manière qu'elle a traité la plus grande partie du programme Loucheur et celui des 20.000 logements, en adoptant une base arbitraire de 8.000 fr. le mètre carré pour les immeubles de 8 étages, alors que l'on construit couramment ces mêmes immeubles

aujourd'hui pour 5.000 francs le mètre et qu'à l'époque de leur construction, un propriétaire particulier pouvait les édifier pour 7.000 francs. La différence n'a pas profité à l'entreprise, tout au moins à celle qui travaille ; seule l'entreprise générale, société financière, a perçu les bénéfices et étranglé ses sous-traitants. Le rôle d'une collectivité est-il donc de favoriser une minorité de spéculateurs-courtisans par la ruine des divers corps de métiers du bâtiment qui, jusqu'ici, s'étaient cependant révélés capables de construire directement sous la direction d'un architecte et sans l'intermédiaire d'une société parasite, des immeubles qui ne cédaient en rien aux horribles constructions de ces nouveaux venus ? Nos rois, nos empereurs ont laissé dans Paris des monuments admirables, chefs-d'œuvre de bon goût et d'harmonie, la Troisième République ne pourra-t-elle laisser à sa descendance que les groupes d'immeubles de la R.I.V.P., de l'Office Public, ou de M. Maurice de Rothschild ?

Nous avons eu un grand préfet, le baron Haussmann, qui s'est efforcé de faire de Paris une ville magnifique, faut-il donc que ses successeurs ne cherchent qu'à l'enlaidir ? Combien il est pénible de comparer les magnifiques alentours d'une ville comme Berlin avec ses groupes harmonieux d'habitations à bon marché desservis par le chemin de fer souterrain, ses maisons propres, joliment agrémentées de fleurs et dans lesquelles on aurait plaisir à vivre.

Faut-il donc que la spéculation, l'attrait du gain, soient si forts parmi nos dirigeants pour sacrifier la beauté et l'hygiène sociale à de misérables intérêts particuliers ?

Le Parisien n'aime pas l'uniformité comme l'entend l'Administration. Il veut un logement qui présente pour lui des caractères nettement individuels et que seule l'initiative privée est capable de lui donner. Il veut que son logement puisse être facilement reconnu, sans qu'il soit besoin de le désigner par le numéro d'un groupe d'immeubles, ou d'un escalier, cela sent trop le « quartier » dont il s'est accommodé dans sa jeunesse, mais qu'il ne tient pas à

revoir journallement. Le concierge-chef lui paraît avoir quelque ressemblance avec le maréchal des logis de garde et les grilles, quoique plus aimables que celles d'une caserne, lui rappellent cependant certains beaux dimanches où il était consigné.

La concentration des constructions, pratiquée par les collectivités, offre un grave danger, tant au point de vue de l'ordre public que de l'hygiène. La congestion locale de certains éléments de la population peut amener des révoltes et des troubles, on l'a vu dans certaines villes étrangères. Au point de vue de l'hygiène, l'accumulation d'une grande partie de la population en certains points tend à favoriser le développement des maladies contagieuses.

II. La construction revient très cher aux collectivités, car, outre les prix excessifs payés dans bien des cas, elles sont forcées d'assumer des charges financières extrêmement élevées. On s'en rend compte facilement en voyant ce qui se passe pour les habitations à bon marché et à loyers moyens construites par la Ville de Paris et le département de la Seine.

La première obligation pour une collectivité décidée à construire, c'est de rechercher l'étendue des besoins, car, sauf pour des motifs politiques, on ne conçoit pas qu'une ville ou un département construise des habitations dans le but unique de faire concurrence aux propriétaires immobiliers et les oblige à louer leurs immeubles à des prix qui ne leur assurent pas un revenu normal. Les assemblées municipales et départementales de la région parisienne, quand elles ont voté le programme d'habitations, n'avaient d'autre but que de remédier à la carence de l'initiative privée, qui ne construisait pas d'immeubles du type réclamé par une grande partie de la population.

Mais quel était le nombre d'immeubles qu'il fallait construire, quel était le type de logement le plus demandé ? Dans quelle proportion fallait-il construire de logements de deux ou de trois pièces ?

L'imagination des statisticiens s'est donnée libre cours, et on a mis en avant des chiffres invraisemblables qui

variaient d'ailleurs de l'un à l'autre et qui ne tenaient aucunement compte de la cristallisation des locataires dans leurs appartements, dûe aux lois sur les loyers.

A cet égard, les offices publics, la Régie Immobilière de la Ville de Paris ont publié les chiffres des demandes d'appartements qu'elles recevaient comme pour montrer l'importance des besoins et la nécessité de construire, étant sous-entendu qu'il s'agissait de construire par leur intermédiaire. Les statistiques les plus fausses ont notamment été fournies par la R.I.V.P. ; on s'en est aperçu quelques années plus tard quand, n'ayant même pas assuré l'exécution du programme qu'elle jugeait nécessaire et minimum, la plus grande partie des appartements restaient libres. Ces vacances épouvantent les propriétaires particuliers susceptibles de construire et contribuent pour une grande part à la crise du bâtiment.

Voici à titre d'exemple le nombre de logements considérés comme nécessaires en 1928 et à édifier pour fournir à chaque famille le logement normal : une pièce par habitant.

Ne sont comptés comme pièces que les locaux pouvant contenir un lit ; les débarras, water-closet, cabinets de toilette et la cuisine sont donc éliminés¹.

TABLEAU XXXIV
Département de la Seine

Logements considérés comme nécessaires pour éviter le surpeuplement et à construire pour assurer à la population un logement normal.

Composition des logements	en 1911	en 1921
Sept pièces et plus	25.161	21.216
Six pièces	28.619	25.317
Cinq pièces	55.691	55.916
Quatre pièces	71.110	87.768
Trois pièces	17.705	57.286
	198.286	247.503

1. *Note sur la détermination des éléments d'un programme de réalisation dans la région parisienne présentée, par M. Henri SELLIER, conseiller général.*

TABEAU XXXIV bis**Ville de Paris**

Composition des logements	en 1911	en 1921	en 1926
Sept pièces et plus	13.876	10.634	10.138
Six pièces	17.376	13.576	11.868
Cinq pièces	36.247	32.593	28.836
Quatre pièces	56.765	63.200	61.241
Trois pièces	28.841	56.488	64.122
	153.105	176.491	176.205

D'après ces résultats, il semblait que l'on pouvait construire sans crainte, puisque près de 250.000 logements paraissaient nécessaires en banlieue, et 176.000 à Paris. Or, nous avons vu par l'étude précédente, que les programmes votés étaient loin d'atteindre ces chiffres et cependant les logements construits, notamment dans les immeubles à loyers modérés, ne trouvent pas preneurs, ce qui démontre et l'inexactitude de la statistique et l'erreur du programme de réalisation qui met à la disposition de la population des logements en général trop luxueux, d'un loyer trop élevé et en des points d'habitation qui ne lui conviennent pas.

La faillite du programme exécuté par les collectivités est d'ailleurs prouvée par les résultats, logements vacants et pertes en intérêts et capital.

Section I**Ville de Paris****H.B.M. et H.B.M., améliorées.****Situation de la location. Situation financière**

Pour les habitations à bon marché du type courant ou du type amélioré, la situation est favorable et pratiquement il n'y a pas de vacances, les loyers étant maintenus très

bas, au prix de gros sacrifices financiers qui retombent sur la Ville et sur l'Etat.

Charges annuelles de la Ville et de l'Etat

En ce qui concerne la Ville :

Il convient d'établir une distinction entre les opérations antérieures à la loi Loucheur et celles exécutées en application de cette dernière.

Pour les premières, la seule charge incombant au budget communal est la couverture du déficit annuel d'exploitation.

Compte tenu de la dotation primitive qui a nécessité un emprunt, la charge annuelle de la Ville

a été en 1934 de 13.000.000

Pour les secondes
(programme Loucheur) 9.708.000

Total : 22.708.000 frs.

En ce qui concerne l'Etat :

Celui-ci a consenti des prêts à taux réduit et il doit assurer aux prêteurs le paiement de la différence, il a en outre, accordé des subventions.

La charge supportée par l'Etat est difficile à chiffrer, car elle dépend du taux auquel ont été contractés les emprunts. Cependant les avances de l'Etat s'élevant à 950.000.000 environ et comprenant des prêts à 2 et 3 % et des subventions, on peut estimer la charge annuelle à 25.000.000 francs environ.

Soit, en tenant compte de certaines subventions de la Ville et de l'Etat pour les familles nombreuses et de la cession des terrains notamment, un total annuel minimum pour la Ville et l'Etat de 50.000.000 francs environ.

Perte en capital. — Ainsi que nous l'avons vu, la dépréciation actuelle des immeubles construits aux environs de l'année 1930 est de 40 à 45 % environ.

Le montant des travaux exécutés par la Ville de

Paris, au titre des habitations à bon marché étant de 1.305.010.188 francs et ce programme ayant été exécuté aux prix les plus élevés, on peut estimer la perte en capital à 500 millions environ. Cette perte est évidemment théorique, la Ville ne réalisant pas son domaine immobilier.

Section II

Ville de Paris.

Immeubles à loyers moyens

§ 1. Situation de la location.

La gestion des immeubles à loyers moyens est confiée à deux organismes :

L'Office Public d'habitations à bon marché, qui gère les immeubles construits par ses soins ;

La Régie Immobilière de la Ville de Paris qui gère l'ensemble des immeubles construits tant par son intermédiaire que directement par la Ville de Paris.

Les barèmes des loyers sont imposés par la loi ; mais tout en restant dans les maxima légaux, la Régie s'est efforcée de diversifier les barèmes en les adaptant aussi exactement que possible à la situation et au degré d'agrément et de confort des immeubles, ce qui a pour résultat de désorganiser complètement le marché immobilier dans certains quartiers, en faisant une concurrence déloyale et néfaste aux propriétaires particuliers qui ne peuvent évidemment concurrencer un organisme qui pratique une telle sorte de dumping. Aussi a-t-on vu les immeubles particuliers presque uniquement construits dans les quartiers où la Régie pratiquait les prix les plus élevés (Champerret, Ternes, Auteuil).

Cependant, les résultats obtenus par la Régie et l'Office public ne sont pas encourageants : en 1934, les vacances atteignaient 25,5 % dans les immeubles de la Régie Immo-

bilière de la Ville de Paris, 32,5 % dans ceux de l'Office. En ce qui concerne les immeubles de la Régie Immobilière, le pourcentage de vacances le plus fort, 46,2 % se rencontre dans les immeubles dits « à confort réduit ». Mieux, les anciens immeubles à loyers modérés sont délaissés et le nombre des vacances par congé a accusé, au cours des derniers trimestres, une sensible augmentation ; le nombre de vacances qui, au 15 janvier 1934, était de 16,6 % est passé au 15 octobre 1934 à 26,9 %¹.

Comme nous sommes loin des assurances de la Régie Immobilière qui prétendait faire absorber immédiatement tous ces logements par la population parisienne : aussi modifiant ses arguments veut-elle prouver maintenant que même dans les constructions d'avant guerre, la location totale des immeubles neufs exigeait un délai d'un an à 18 mois. Mais alors, à quoi répondait ce programme de construction intensive et que sont devenues toutes ces demandes de logements de locataires déjà logés ! et qui, sans doute, ont préféré rester dans leurs anciens appartements plutôt que de prendre ceux de la Régie.

Cette politique des logements à loyers moyens aurait dû être pratiquée avec beaucoup de prudence, en évitant de jeter sur le marché des quantités massives de logements.

Le Conseil municipal a été trompé sur l'importance réelle des besoins par l'Office public et surtout par la Régie Immobilière de la Ville de Paris qui tenait à augmenter son importance et qui, favorisant quelques entreprises générales allait leur confier des travaux considérables au détriment des entrepreneurs parisiens de tous les corps d'état. Résultat : deux intermédiaires bien inutiles entre la Ville et les exécutants : d'une part la Régie, d'autre part l'entreprise générale. Comment s'étonner dans ces conditions du prix de

1. D'après les renseignements que nous avons pu obtenir, les vacances d'appartements dans les immeubles de la Ville, de l'Office Public, de la Régie Immobilière, et des trois sociétés concessionnaires ont considérablement augmenté au cours de l'année 1935.

revient élevé de ces immeubles et des griefs des entrepreneurs pressurés.

§ 2. Charges annuelles de la Ville et de l'Etat.

En ce qui concerne la Ville :

Participation au service des emprunts à taux normal	13.652.757
--	------------

En ce qui concerne l'Etat :

Celui-ci a consenti des prêts à taux réduit à 4% pour un montant de 470.624.600 francs. La charge annuelle supportée par l'Etat dépend évidemment du taux de placement des emprunts. Elle peut être fixée d'après le taux moyen des emprunts à environ	5.000.000
	Frs. 18.652.757

Il y a lieu de tenir compte en outre de la valeur des terrains fournis gratuitement par la Ville et du déficit annuel dû à la non-location.

Aucune statistique récente ne nous donne encore le montant de ce déficit, qui était en 1933 de 2.797.926,92 pour les immeubles gérés par la Régie Immobilière de la Ville de Paris et de 910.142,29 en 1932 pour ceux de l'Office. Depuis cette époque, les vacances ayant d'une part augmenté du simple au double, d'autre part le nombre d'immeubles mis en location étant beaucoup plus nombreux, la charge annuelle supportée par la Ville de Paris est infiniment supérieure ; nous l'estimons, certain d'être au-dessous de la vérité, à 11.000.000. Soit un total général annuel pour la Ville et l'Etat de 30.000.000 de francs environ.

Perte en capital. — Le montant des travaux s'élevant à 1.284.989.473, la perte théorique actuelle serait de l'ordre de 500 millions environ.

Section III

Le programme des 20.000 logements

Nous avons déjà dit ce que nous pensions du chiffre forfaitaire fixé et du système de marché de gré à gré adopté dans les conventions passées avec les trois groupes chargés de faire construire. La Section de l'Intérieur du Conseil d'Etat avait donné un avis favorable à l'époque sur ces marchés, un heureux revirement s'est produit dans cette Assemblée lorsqu'il s'est agi d'agréer la convention passée avec une société financière chargée par la Ville de Paris de reconstruire la Cité Jeanne d'Arc, car, tout en donnant son approbation, la Section a tenu à souligner le caractère exceptionnel de l'opération en cause et à marquer « son désir exprès de voir la Ville de Paris se cantonner dans la sphère normale de son activité administrative » et « utiliser les procédures et les méthodes de droit commun dont seules des circonstances extraordinaires légitiment parfois l'abandon ».

L'entreprise qui souffre de la crise due en grande partie à de telles pratiques ne peut qu'espérer que cette recommandation du Conseil d'Etat sera suivie et que les mêmes errements ne recommenceront pas lorsqu'il s'agira d'aménager les îlots insalubres.

Les prix forfaitaires fixés ont abouti à enrichir considérablement les sociétés chargées uniquement de « faire construire ». Ces sociétés ont certes traité avec de nombreux entrepreneurs différents qui, quoique choisis conformément aux stipulations de la convention et soumis à l'agrément préalable de l'Administration, n'en ont pas moins été étranglés par ces puissants organismes financiers.

D'ailleurs dans ces conventions, la Ville abandonne tous les avantages et prend à sa charge tous les risques.

§ 1. *Constructions de la Société anonyme de gestion immobilière
Groupe Heckly*

En ce qui concerne les travaux de la Société de gestion immobilière, ceux-ci ont été exécutés en pleine période de baisse des prix. La question se posait donc de savoir si cette société à l'abri du forfait global convenu, avait pu bénéficier des rabais consentis par les corps d'état sur les prix de la série de 1930.

Cette question se posait, parce que la Société de gestion immobilière offre une particularité : c'est une société d'économie mixte, c'est-à-dire une société dont le capital est formé à la fois de deniers privés et de deniers publics. Associée aux bénéfices à concurrence de 40%, la Ville de Paris ne devait-elle pas, dans cette proportion, recueillir les avantages, quels qu'ils fussent, résultant de l'exécution de la convention ? Il était d'autant plus naturel de le penser que les immeubles, construits avec les fonds de la Ville, étaient réputés sa propriété dès leur implantation dans le sol.

Or, pour le motif allégué qu'il convenait d'éviter tout aléa et en vertu de deux délibérations du Conseil d'administration¹ des 17 octobre 1930 et 26 février 1931, le forfait de construction de 572.927.000 francs a été cédé par la Société mixte de gestion immobilière à la Société anonyme des Entreprises Ferbet.

Les comptes de la Société mixte ne pouvaient plus dès lors enregistrer, du fait de la construction, ni bénéfices ni pertes. Tous les bénéfices provenant des rabais obtenus des divers corps d'état sur les prix de 1930, base du forfait, ont donc été intégralement conservés par la Société anonyme des Entreprises Ferbet, dans les profits de laquelle la Ville de Paris n'avait plus aucune part.

Ce qui donne à cette opération un caractère nettement abusif, c'est le fait que la Société anonyme des Entreprises

1. *Cour des Comptes. Rapport annuel au Président de la République 1934.*

Ferbet a été créée par l'Immobilière Constructions elle-même, à seule fin de prendre en charge le forfait global consenti à la Société mixte où se trouvaient unies l'Immobilière Constructions et la Ville de Paris.

Les bénéfices à réaliser sur ce forfait furent, par ce moyen, soustraits à la répartition prévue dans les statuts de la Société mixte et intégralement conservés par le groupe financier auquel la Ville se trouvait cependant associée.

Aux termes de la délibération du Conseil d'administration de la Société de gestion immobilière du 17 octobre 1930 : « après délibération, le Conseil décide de donner tous pouvoirs à ses administrateurs-délégués pour traiter à forfait, avec toute personne ou société qu'ils aviseront, aux mêmes conditions et charges prévues au contrat passé entre l'Immobilière-Constructions de Paris et la Ville, tous les marchés de construction faisant l'objet de ladite convention ». Et aux termes d'un extrait de procès-verbal de la délibération du même conseil du 26 février 1931 :

« M. Heckly rend compte au Conseil que, conformément aux intentions de la Ville et de la délibération du 17 octobre 1930, le forfait prévu dans la convention a été cédé à la Société anonyme des Entreprises Ferbet, société créée à cet effet par l'Immobilière Constructions de Paris ».

Il résulte de plus des actes (statuts, délibération de l'Assemblée générale constitutive) déposés au greffe du Tribunal de Commerce (dépôt n° 1.345 du 17 octobre 1930) que la Société anonyme des Entreprises Ferbet est au capital de 1 million seulement, divisé en 2.000 actions¹.

Les bénéfices provenant des rabais obtenus des divers corps d'état sur les prix de 1930, base du forfait de 572.927 francs, sont demeurés à la seule disposition des actionnaires de cette société, au nombre desquels se trouve tant l'Immobilière Constructions que personnellement le président, l'administrateur-délégué et l'architecte ainsi que certains administrateurs de la Société mixte de gestion immobilière, au détriment des contribuables de la Ville de Paris.

1. *Cour des Comptes. Rapport annuel op. cit.*

Le forfait de 572.927.000 francs n'est pas au surplus, resté isolé.

Par délibération du 19 décembre 1930, le Conseil municipal a autorisé le préfet de la Seine à signer un avenant confiant à la Société de gestion immobilière l'exécution d'une deuxième tranche de travaux pour le prix forfaitaire de 417.315.400 francs. Un décret en Conseil d'Etat du 9 juin 1931 a autorisé la Ville de Paris à contracter un emprunt de même somme.

Ce second forfait a été, comme le premier, cédé par la Société de gestion immobilière à la Société anonyme des Entreprises Ferbet, qui a pu ainsi, sans avoir financièrement aucun compte à rendre, régler l'emploi d'une somme totale de 990.242.400 francs empruntée par la Ville et destinée à construire des immeubles qui lui appartiennent.

§ 2. *Travaux confiés à la Société de gérance d'immeubles municipaux et à la Compagnie parisienne de gestion.*

Des constatations de même nature peuvent être formulées au sujet des opérations confiées par la Ville à deux autres Sociétés créées dans le cadre du décret-loi du 28 décembre 1926, en vue de participer à l'exécution du programme des 20.000 logements.

La Société de Gérance d'immeubles municipaux, au capital de 5 millions, a été constituée entre la Ville de Paris et un groupement d'entrepreneurs de la Régie Immobilière, le Consortium des Travaux publics et privés et M. Pierre Macquart.

Une convention du 30 juillet 1931 a fixé un forfait de 192.745.760 francs : prix de revient des travaux à exécuter, sur lequel devaient jouer les coefficients.

La Compagnie Parisienne de Gestion, d'autre part, au capital de 5 millions également, a été constituée entre la Ville de Paris et un autre groupe d'entreprises : Brisset, Société Campenon-Bernard, Delafontaine, Charles Delau et fils, Entreprise J. Hesbert, Etablissements René Meunier, Pérignon, Pitel et C^{le}.

Une convention du 30 juillet 1931 a fixé un forfait de 192.745.760 francs : prix de revient des travaux à exécuter, sur lequel devaient jouer les coefficients.

Ces deux Sociétés ont réparti ces travaux, toujours à concurrence du montant des forfaits, entre un certain nombre d'entreprises générales agréées par la Ville. C'est donc seulement dans les écritures de ces entreprises et non dans celles des deux Sociétés mixtes qu'ont pu apparaître les bénéfices résultant des rabais obtenus par rapport aux forfaits.

Le rapport de la Cour des Comptes conclut en ces termes : « Il résulte de ce qui précède que, par le jeu de conventions forfaitaires accordées non plus à des entreprises particulières exerçant des métiers déterminés, ni même à des entreprises générales, mais à des sociétés financières, la Ville de Paris a soustrait au contrôle du juge des comptes l'emploi de fonds s'élevant à 1.375.732.500 francs et constituant en définitive les deniers publics. Elle a donné la possibilité à des entreprises privées de sous-traiter à leur seul profit avec les divers corps d'état pour la construction d'immeubles municipaux. Ses représentants dans les Conseils d'administration des trois Sociétés mixtes n'ont pas élevé d'objection à la cession des forfaits globaux ».

Ces méthodes de la Ville de Paris consacrent l'abandon du système de l'adjudication publique. Cependant ce système aurait permis d'obtenir de meilleures conditions et aurait eu l'avantage de faire travailler les entreprises à des conditions normales sous la direction de nombreux architectes, alors qu'un seul architecte, dans le cas de l'Immobilière Construction, a exécuté pour un milliard de travaux.

Ajoutons que si ces groupements sont chargés de la gestion de ces immeubles, ils ne courent cependant aucun risque, du fait que les conventions prévoient un rajustement des barèmes de location, en cas de dévalorisation des loyers par suite du simple jeu des lois économiques et qu'en cas de non location, c'est la Ville qui subit la perte.

Jusqu'à l'exercice 1933 inclus, dernier exercice dont les résultats soient actuellement connus, l'exploitation de ces immeubles n'a donné lieu à aucune charge effective pour le budget de la Ville, les Sociétés ayant fait face régulièrement au paiement de leurs annuités d'emprunt.

Cependant, il est possible et probable qu'en 1934 et 1935 l'exploitation fasse apparaître une insuffisance de recettes qui ne saurait, à l'heure actuelle être exactement chiffrée et à laquelle la Ville de Paris devrait faire face ¹.

C'est qu'en effet la location se fait difficilement ; le tableau ci-après indique la situation de la location, à la date du 15 octobre 1934 ².

TABEAU XXXV
Ville de Paris
Programme des 20.000 logements
Situation de la location

	Locaux loués		Locaux restant à louer		Pourcentage de vacances (logements)
	App. Chamb.		App. Chamb.		
1° Sté An. de Gestion Immobilière	2842	1385	1900	939	40,0
2° Cie Parisienne de Gestion	321	198	287	32	47,2
3° Sté de Gérance d'immeubles municipaux	398	411	411	171	50,8
	3561	1994	2598	1142	42,1 %

Il est probable que les vacances n'ont fait que s'accroître depuis cette date, le pourcentage étant surtout considé-

1. 2. Rapport de M. François LATOUR, conseiller municipal, sur le projet de budget primitif de 1935.

nable dans les immeubles à loyers élevés, ou mal desservis par les communications ¹.

Le rapporteur du budget certainement inquiet quant aux résultats de ces conventions pour les finances municipales ajoute cependant « qu'il n'y a pas lieu d'envisager des mesures d'abaissement de loyers, mesures qui devraient être appliquées non seulement aux appartements actuellement vacants, mais à ceux déjà occupés et qui auraient immanquablement pour effet de substituer à une insuffisance de recettes passagères une perte permanente, qui ne pourrait être couverte que par la mise en recouvrement de centimes additionnels ».

Nous ne partageons pas l'optimisme du rapporteur, ces immeubles dont les loyers sont trop élevés et du type « caserne » seront de plus en plus délaissés pour les immeubles des propriétaires particuliers et les finances municipales sont appelées à subir, de ce fait, des charges de plus en plus lourdes.

Charges annuelles de la Ville. — Même en ne tenant pas compte de la perte probable due aux non locations ou à l'abaissement du prix des loyers, la construction des 20.000 logements n'aura pas été une opération blanche pour la Ville de Paris.

La Ville a tout d'abord fourni les terrains pour une redevance annuelle dérisoire de 3.100.000 francs pour une surface totale de 42 hectares, soit pour 7,50 le mètre carré, qui capitalisé à 5% représente une valeur approximative de 150 francs le mètre carré, alors que certains terrains contigus vendus à des particuliers par la Ville, notamment à la Porte Champerret et à Auteuil, ont atteint plus de 2.000 francs le mètre carré.

De toutes façons les terrains où ont été construits ces immeubles, même les plus mal placés, auraient atteint en vente publique des prix infiniment supérieurs.

1. Rapport de M. François LATOUR, conseiller municipal, sur le projet de budget primitif de 1935.

Si nous estimons la valeur moyenne réelle de ces terrains à 600 francs seulement le mètre carré, la perte théorique annuelle subie par la Ville du fait de ces conventions serait de :

$$12.000.000 - 3.100.000 = 8.900.000$$

Il y a lieu d'ajouter en outre les sommes payées au titre des substructions supplémentaires qui s'élèvent à 56.043.000 et qui ont nécessité l'émission d'un emprunt dont le service entraînera une charge annuelle de l'ordre de ¹ :

	6.000.000
Soit au total :	14.900.000

avant toute perte due aux non locations ou à un abaissement éventuel du prix des loyers.

Perte en capital. — Ces immeubles devant revenir à la Ville en fin de convention, il est intéressant de connaître la perte actuelle en capital.

L'ensemble des travaux s'élevant à : 1.321.282.000 francs, la perte théorique peut être évaluée à : 500.000.000 de frs environ.

Section IV

Encouragements de la Ville de Paris aux Sociétés d'H.B.M. et aux Sociétés de Crédit Immobilier

Nous ne serions pas complets, si nous passions sous silence les encouragements donnés par la Ville aux initiatives privées.

Ces encouragements se sont traduits :

1^o Par des cessions de terrains gratuites ou à des prix réduits.

2^o Par des prêts représentant un capital de 2.146.000 frs.

3^o Par des souscriptions d'actions pour un montant

1. Voir page 298.

global de 1.500.000 francs consenties à la Société coopérative d'habitations à bon marché « L'habitation moderne ».

4° Par des garanties d'emprunt correspondant à une annuité de : 3.759.000 francs

Quant aux Sociétés de Crédit Immobilier, la Ville n'est intervenue que par une souscription de : 100.000 francs

Section V

Récapitulation générale des Travaux exécutés à Paris pour les H. B. M. et H. L. M.

a. *Montant total des travaux :*

Habitations à bon marché	1.305.010.188
Habitations à loyers modérés	1.284.989.473
Programme des 20.000 logements	1.321.282.000
Sociétés d'habitations à bon marché	non chiffré
Total	3.911.281.661

soit environ 4 milliards de francs de travaux.

b. *Charges financières annuelles :*

En résumé, les charges annuelles entraînées par la politique de l'habitation sont pour la Ville et l'Etat les suivantes :

	Etat	Ville
Habitations à bon marché	25.000.000	25.000.000
Habitations à loyers modérés	11.000.000	18.652.757
Programme des 20.000 logements	—	14.900.000
Sociétés d'Habitations à bon marché et de Crédit mobilier	non chiffré	non chiffré
	36.000.000	58.552.757
	94.552.757 fr.	

Soit en chiffres ronds 100 millions de francs en tenant compte des facteurs que nous n'avons pu chiffrer.

c. Perte théorique en capital d'après estimation.

La perte théorique en capital serait de l'ordre de 1.500.000 millions.

Section VI

Département de la Seine

Les résultats obtenus par l'Office d'habitations à bon marché du Département de la Seine sont loin d'avoir répondu aux espérances des promoteurs, ils s'avèrent même particulièrement inquiétants.

En effet, la rentrée des loyers est devenue très difficile ; les chômeurs, vis-à-vis de qui le Conseil d'administration a décidé de renoncer à toutes poursuites jusqu'au moment où ils retrouveraient du travail rémunéré, sont de plus en plus nombreux dans les immeubles de l'Office, aussi celui-ci a-t-il beaucoup de peine à faire face aux annuités qu'il est obligé de supporter. Il vit actuellement sur ses réserves, mais qu'advient-il lorsque celles-ci seront épuisées, ce qui ne saurait tarder si les locations continuent à ne pas se faire et si les congés continuent à augmenter ?

L'Office prétend avoir conçu ses programmes avec une extrême prudence, ce qui est douteux. Les statistiques établies faisaient état d'une telle pénurie de logements, puisque nous avons vu que, d'après M. Henri Sellier, près de 250.000 logements étaient nécessaires dans le département pour assurer un logement normal aux habitants, que le programme envisagé par l'Office paraissait bien mesquin.

Cependant l'expérience prouve que des groupes entiers restent vides, soit par manque de demandes, dû à une situation mauvaise, à l'absence de moyens de communication, soit encore pour d'autres raisons qui dénotent des projets mal étudiés. A Chatenay-Malabry et Dugny les immeubles n'ont pu être mis en location du fait de la carence du Syndicat inter-communal des eaux, la même raison a entraîné l'arrêt des locations à Champigny.

Au Plessis-Robinson et à Chatenay-Malabry, absence totale de moyens de transport.

Administrer c'est prévoir dit-on, et l'Office aurait pu s'inquiéter de ces diverses considérations avant d'engager des millions dans la construction de ces groupes d'immeubles qui restent inoccupés.

Devant ces résultats, l'Office a ralenti le rythme des constructions ; l'Etat, d'autre part, ne versant pas les fonds à taux réduit qu'il s'était obligé à fournir, les constructions ont dû être arrêtées. Il en fut ainsi pour les gratte-ciel de Drancy composés de cinq tours de 14 ou 15 étages, mauvaise imitation des constructions américaines, car si l'on conçoit des gratte-ciel sur des terrains d'un prix extrêmement élevé, comme c'est le cas dans les grandes villes américaines et notamment à New-York, on ne voit pas bien l'intérêt qu'il y a à construire de tels bâtiments en pleine campagne.

En 1933, la situation de la location était la suivante :

TABLEAU N° XXXVI
Département de la Seine
H.B.M. et H.B.M. améliorées
Situation de la location

Nature des logements	Nombre de logements			
	prévus dans le programme voté	construits	occupés	restant à louer
I. Programme antérieur à la loi Loucheur	635	635		
a) construits par le département ...		3.319		
b) par l'Office			8.727	
II. Programme de la loi Loucheur				
H.B.M. ordinaires ...	18.000	6.468		
améliorées ...		291	250	
	18.635	10.713	8.977	1.736

mais cette statistique ne tient pas compte des constructions en cours, d'autre part en 1934 et 1935 la situation a considérablement empiré.

Charges annuelles supportées par le département

En 1933 le déficit d'exploitation s'est élevé à	8.916.993
auquel il y a lieu d'ajouter	2.466.705
Subventions départementales allouées au supplément de la loi du 13 juillet 1928	47.214
Contribution du département 1% du capital engagé	8.855.432
Total ...	20.286.344

Charges annuelles supportées par l'Etat. — Cette charge est très difficile à évaluer pour les raisons données précédemment. En tenant compte du fait qu'il s'agit presque uniquement d'habitations à bon marché pour lesquelles les prêts de l'Etat sont consentis au taux le plus réduit, soit 2% et que le montant des travaux exécutés est de 885 millions environ, la charge annuelle supportée par l'Etat peut être évaluée à 25 millions environ.

Perte théorique en capital. — La perte théorique actuelle en capital serait, étant donné les conditions économiques du moment, de 350 millions de francs, mais il y a lieu de tenir compte d'une certaine plus-value du domaine foncier du département, celui-ci ayant été acquis dans des conditions avantageuses; cette plus-value est estimée à 80 millions par M. Maurice Levillain, conseiller général, le déficit net théorique ne serait donc que de 270 millions de francs.

Section VII

Montant total des Travaux exécutés par la Ville et le Département. — Charges annuelles

Pour l'ensemble de la Ville de Paris et du Département de la Seine, les travaux exécutés s'élèvent à 5 milliards de francs environ.

Les charges annuelles supportées par les différentes collectivités, Etat, Ville de Paris, Département, du fait de la politique du logement s'élèvent à 125 millions de francs et la perte théorique en capital, du fait de la baisse de la propriété immobilière, est de l'ordre de 1.770.000 francs.

A ces chiffres, nous aurions dû ajouter les différents travaux exécutés par les Sociétés d'habitations à bon marché, tant dans le Département de la Seine que dans les communes de Seine-et-Oise et Seine-et-Marne faisant partie de la région parisienne que nous avons délimitée. Cette étude serait fastidieuse et d'ailleurs difficile à mener à bien, du fait de l'absence de documents statistiques.

Section VIII

Les critiques de la Cour des Comptes

Les chiffres que nous avons obtenus tant pour Paris que pour le Département de la Seine, se passent de commentaires et font apparaître la lourde charge que fait peser sur les contribuables la construction de logements par les collectivités. Mais à côté des dépenses propres de construction, il y a celles des terrains et de leur aménagement. A cet égard, toutes les opérations de dépenses et de recettes afférentes au programme de dérasement et d'aménagement de l'ancienne fortification, ont été portées à un compte spécial et se sont trouvées ainsi exécutées en dehors des budgets ; ainsi fut-il fait pour les travaux de démolition, d'aménagement et ventes de terrains, les frais d'émission d'emprunts, le paiement des annuités (intérêt et amortissement), etc... Une telle conception se défendait à l'origine alors que l'on croyait encore à l'équilibre final des charges et des ressources du compte. Elle ne correspond plus à aucune réalité depuis que des droits particuliers ont été reconnus aux zoniers par la loi du 10 avril 1930 et que les plus graves mécomptes ont été éprouvés sur les aliénations de terrains.

La Cour des Comptes dans son rapport de 1934 au Prési-

dent de la République n'a pas manqué de critiquer sévèrement les opérations effectuées par la Ville de Paris.

Ces critiques portent sur les opérations immobilières et sur les travaux de construction, nous les résumons ci-après.

§ 1. *Opérations immobilières.*

La Cour critique le compte spécial hors budget pour les opérations de dérasement des fortifications et d'aménagement de l'ancienne zone militaire.

Depuis 1926, début des opérations, le produit total des ventes n'a guère dépassé 155 millions. Sur cette somme, celle de 123.315.900 francs correspondant à 6 ha 1/2 environ, représente le montant des ventes réalisées en 1926 et 1927 par adjudications publiques aux enchères, mode d'aliénation généralement employée par les collectivités comme présentant le plus de garanties et assurant le meilleur prix. Malgré ses avantages certains, le Conseil municipal, à partir de 1928, écarta l'adjudication pour les 11 ha 1/2 environ de terrains qui lui restaient à vendre, terrains dont la majeure partie se trouvait située en bordure du Bois de Boulogne.

D'après les déclarations du préfet de la Seine, il s'agissait de s'adresser à une « nouvelle clientèle », celle « des groupes financiers et des sociétés immobilières » et non plus à celle des architectes et des acheteurs individuels » car « il fallait s'assurer de la capacité financière des demandeurs et également de la valeur de leurs projets architecturaux ».

On adopta dès lors un mode d'aliénation nouveau, qui écartant délibérément la concurrence et la publicité ainsi que la vente par parcelles, permettait de traiter par îlots entiers de plus d'un hectare et devait procurer, au dire de ses partisans, des rentrées de fonds « massives ».

L'îlot était loué généralement pour 5 ans avec promesse de vente à un prix forfaitaire et moyennant un loyer de 7% de ce prix. Le locataire était tenu de construire, suivant un plan et un cahier des charges. Si en fin de bail l'option

n'était pas levée, la Ville devenait propriétaire des constructions en payant 60 % seulement de leur valeur. Des cautions étaient exigées, garantissant l'exécution des conventions conclues de gré à gré après concours.

Les terrains en bordure du Bois de Boulogne furent ainsi loués avec promesse de vente à un certain nombre de Sociétés, mais pour la plupart, les loyers ne furent pas payés et les immeubles ne furent pas construits.

En présence de la carence presque complète des contractants de la Ville, il n'est pas sans intérêt de rechercher de quelle manière étaient cautionnées leurs obligations dont la principale était celle de construire. Les engagements pris par les Sociétés tributaires étaient garantis par des cautions bancaires constituées comme suit :

Pour chacune des Sociétés, un ou plusieurs établissements bancaires ont adressé au préfet de la Seine une lettre où ils déclaraient que « dans le cas où les bénéficiaires de la promesse de vente ne lèveraient pas l'option dans le délai imparti et dans le cas où, après remise en vente par les soins de la Ville de Paris des terrains et des constructions qui y seront édifiés, le prix de vente ne couvrirait pas la somme de (montant de la promesse de vente) augmentée du prix de rachat des constructions, tel qu'il est fixé dans le cahier des charges et des intérêts, l'établissement considéré s'engage à faire la différence jusqu'à concurrence d'une somme de (quart de la promesse de vente) ».

Il résultait de cette formule qu'en cas de non construction des immeubles (cas le plus général), le jeu de la garantie devenait contestable. Il ne fut pas non plus possible de faire jouer les cautions garantes de l'exécution des baux dans les nombreux cas où ces baux n'ont pas été signés.

Aux cautions s'ajoutait, en ce qui concerne les îlots 23 et 24, la garantie personnelle et solidaire de M. André Lévy donnée par lettre au préfet de la Seine du 11 décembre 1929. Mais la faible consistance de cette garantie s'est révélée par la suite. Quant à la surface financière offerte par les 37 Sociétés qui ont refusé d'exécuter leurs engagements,

elle se trouve précisée par cette phrase d'un mémoire préfectoral du 7 avril 1933 : « La situation financière de ces Sociétés qui ne peuvent être poursuivies que jusqu'à concurrence du montant de leur capital social (100.000 francs) déjà en partie absorbé par les frais d'études et autres, qu'elles ont dû supporter, ne permet guère d'espérer une solution plus favorable ».

— Il y a, en définitive, tout lieu de craindre que les dommages résultant de l'immobilisation prolongée des terrains entre les mains de tiers et les pertes correspondant aux loyers non payés ne demeurent à la seule charge de la Ville de Paris. Si, par contre, les spéculations des Sociétés contractantes avaient réussi, la Ville n'aurait recueilli aucune part des bénéfices réalisés par rapport au prix d'option. « *L'absence de risques pour les tiers auxquels les bénéfices éventuels sont réservés sans partage* a été trop souvent constatée dans les contrats passés avec l'administration municipale pour que la Cour n'hésite pas à appeler sur ce point l'attention des pouvoirs de tutelle ».

Une autre conclusion se dégage de l'exposé qui précède : les conventions conclues par la Ville ont écarté les acheteurs directs pour confier l'aliénation des terrains situés en bordure du Bois de Boulogne à des sociétés commerciales qui, sous diverses dénominations, représentaient les mêmes groupes financiers. Si ces groupes ont obtenu les contrats alors recherchés, c'est parce que d'abord le Conseil municipal a cru devoir écartier la procédure normale de l'adjudication, comportant concurrence et publicité ; c'est parce qu'ensuite les concours organisés avec appel d'offres, d'ailleurs fort restreints, imposaient, pour le dépôt des projets conformes aux Cahiers des charges, des délais parfois courts, que seuls certains d'entre eux pouvaient subir sans difficulté.

Cet exposé montre encore la faible importance relative des recettes à attendre de la vente des derniers terrains provenant du dérasement des fortifications. Au contraire, les dépenses déjà portées au compte spécial et

celles dont on envisage la nécessité forment un total si considérable qu'aucun équilibre ne saurait plus être recherché. On estime dès à présent à *deux milliards et demi* le déficit du compte spécial, qui fonctionne en dehors du budget et n'est par suite alimenté que par des fonds d'emprunt. Le souci de la sincérité budgétaire oblige le Conseil municipal à rechercher sans délai les moyens de réintégrer au budget une charge dont la contre-partie n'existe plus.

§ 2. Travaux de construction.

La Cour constate que, pour l'exécution de ces travaux et d'une grande partie de ceux qui les ont précédés depuis 1925, la procédure de l'adjudication publique avec concurrence et publicité a été le plus souvent écartée. Le marché de gré à gré, généralement à forfait, est devenu de plus en plus fréquent, contrairement aux prescriptions rappelées par le règlement de 1878, d'après lesquelles il ne peut être traité de gré à gré qu'en cas d'urgence absolue révélée à la suite de circonstances imprévues.

On pourrait supposer qu'en traitant à forfait la Ville avait voulu échapper aux conséquences ruineuses de la hausse générale des prix qui s'est manifestée jusqu'en 1930. Telle n'a pourtant pas été son intention, car l'examen des clauses des Cahiers des charges successifs révèle la tendance de plus en plus marquée à supprimer tous risques pour les entrepreneurs bénéficiaires des marchés.

Dès le 27 février 1920, le Conseil municipal décida de rembourser aux entrepreneurs dont les marchés étaient en cours, leurs dépenses supplémentaires en hausse, déduction faite d'un aléa de 15 % laissé à leur charge et à l'exclusion de toute majoration pour bénéfice. Mais les entrepreneurs invoquèrent le Cahier des charges en vigueur, dont l'art. 38 obligeait de majorer de 10 % pour bénéfice tous remboursements pour dépenses supplémentaires. Un nouveau Cahier des charges (6 mai 1921) supprima la majoration pour bénéfices. Mais ce texte était établi de telle façon qu'au-

dessus de l'aléa de 15 %, l'entrepreneur pouvait demander la revision des prix de son marché et qu'alors ses dépenses supplémentaires lui étaient remboursées en totalité et non plus seulement à concurrence de 85 %.

Bientôt d'ailleurs, les entrepreneurs se trouvèrent définitivement déchargés de tout aléa. Dès 1924 la Ville abandonna sa propre Série de Prix pour adopter la Série de la Société centrale des architectes et de la Société des architectes diplômés. Ces Sociétés publiaient chaque mois un « cours des matériaux » comportant l'indication des coefficients à appliquer aux prix de base pour tenir compte des hausses ou baisses constatées. Il fût décidé que ces coefficients seraient utilisés pour modifier périodiquement les forfaits conclus par la Ville. De sorte que les entrepreneurs bénéficiaires de ces forfaits pouvaient désormais présenter des mémoires supplémentaires (mémoires bis) en cas de hausse des prix, mais devaient en cas de baisse, subir des réductions corrélatives sur ces mêmes forfaits.

De 1924 à 1930, les coefficients de la Série des Sociétés d'architectes montèrent avec rapidité, entraînant pour la Ville des dépenses supplémentaires considérables par rapport aux forfaits de base. Par contre, depuis le début de 1931, date d'apparition de la crise immobilière, les coefficients n'enregistrèrent aucune baisse sensible sur les chiffres atteints en 1930.

Ces errements, tels qu'ils ressortent des pièces, consistent, on l'a déjà dit, dans la suppression de plus en plus fréquente de la procédure régulière de l'adjudication et l'admission de marchés généralement forfaitaires, conclus soit de gré à gré, soit après adjudications restreintes ou concours sur projets, pour de longues durées et pour des lots de plus en plus considérables, avec notamment des « entreprises générales » ou des Sociétés financières jouant un rôle d'intermédiaires intéressés entre la Ville et les divers corps d'état.

Si la procédure de l'adjudication n'évite pas de façon

complète les ententes préalables, c'est elle qui offre le maximum de garanties aux collectivités, surtout en matière de travaux de construction où la concurrence est vive. Nul doute qu'en recourant à cette procédure, l'administration municipale n'eût obtenu depuis 1930 des rabais considérables sur les prix de la Série des Sociétés d'architectes, au lieu d'être obligée de constater que les baisses ne profitaient qu'aux entrepreneurs, titulaires de marchés forfaitaires établis au prix fort.

La Ville aggrava par ailleurs les inconvénients du marché de gré à gré en traitant, pour des forfaits de plus en plus élevés avec de simples intermédiaires.

Voici la conclusion de la Cour, on remarquera la sévérité des termes et le conseil donné aux pouvoirs publics.

« La Cour a toujours réclamé l'application des lois et règlements imposant en matière de travaux de construction aux collectivités, sauf en certains cas strictement limités, la procédure de l'adjudication avec concurrence et publicité, véritable sauvegarde de leurs finances. Elle se devait de signaler *les abus sans précédents* qu'a entraîné le développement inattendu donné par la Ville de Paris à sa politique de forfaits, conclus soit de gré à gré, soit après adjudications restreintes ou concours sur projets ».

« Il appartient aux pouvoirs publics de mettre un terme à ces abus et de prendre les mesures propres à restituer au Juge des comptes son contrôle absolu sur tous les emplois de deniers publics ».

La conclusion de cet exposé, c'est qu'une collectivité gère bien mal son domaine, surtout lorsque celui-ci prend des proportions démesurées. Les collectivités ne peuvent continuer à faire ainsi une concurrence déloyale à l'initiative privée, ni aider à détruire un des plus solides fondements de la société, à savoir l'épargne immobilière.

Le but social de toute cette législation, de ces immenses travaux est noble, mais nous plaçant du seul point de vue de l'industrie du bâtiment, nous pouvons dire que cette construction massive de logements qui restent vacants est

l'une des principales causes du marasme dans lequel se débat actuellement l'industrie du bâtiment. Quel propriétaire pourrait être assez aveugle pour vouloir lutter contre la Ville de Paris qui gratifie ses constructions de faveurs de toutes sortes, subventions, garantie des prêts, entorses au règlement sanitaire, ainsi que nous l'avons exposé et qui ne craint même pas le déficit après tous ces avantages.

Par un véritable dumping, en ne tenant pas compte de la valeur du terrain, en perdant sur les prêts consentis et par des subventions ruineuses, cette politique aboutit à mettre à la charge des contribuables une partie du loyer de ceux qu'elle loge.

Elle est l'une des sources de la crise actuelle de l'industrie du bâtiment, car le propriétaire particulier effrayé par cette concurrence et par l'abondance des locaux vacants ne veut plus construire, et les collectivités n'ont plus d'argent pour pouvoir continuer à le dilapider.

« Cette législation a donné à un certain nombre d'ouvriers de beaux logements pas chers mais, comme la cage ne nourrit pas l'oiseau, elle aura condamné beaucoup de ces ouvriers au chômage en ruinant l'industrie qui les faisait vivre »¹.

1. Discours de M. DESPAGNAT au banquet des Maîtres Compagnons et chefs de chantiers de la maçonnerie française. *Le Bâtiment*, n° du 20 décembre 1934.

CHAPITRE V

LE TAUX DE L'INTERET

Le taux de l'intérêt constitue le troisième facteur qui agit sur l'activité de la construction. Son importance et son influence sont considérables, aussi lui consacrerons-nous une étude détaillée.

Envisageant le taux de l'intérêt à long terme et le taux de l'intérêt à court terme, nous avons pu constater pendant longtemps un écart considérable entre ces deux taux, puisque le taux d'escompte de la Banque de France a varié pendant plusieurs années entre 2 1/2 et 3 % et que celui du Crédit Foncier, régulateur du taux des prêts à long terme, s'établit successivement à 6,25, 7,50 et 8,05 ; cet écart est caractéristique d'une crise économique. Quand le taux de l'intérêt à court terme s'élève, c'est le signe d'une demande de capitaux de la part des entrepreneurs entendus au sens économique du mot, ce besoin de capitaux traduit généralement un mouvement d'affaires. La hausse du taux d'escompte de la Banque de France et par suite de l'intérêt à court terme peut être aussi un des moyens de défense de l'encaisse-or, les capitaux sont alors demandés non plus par des entrepreneurs, mais par des spéculateurs. C'est ce qui s'est produit fin mai 1935 lorsque le taux d'escompte de la Banque a été relevé successivement à 4 puis à 6 %.

Quand le taux de l'intérêt à long terme s'élève, c'est au contraire la marque d'un manque de confiance des possesseurs de capitaux qui se refusent à les investir à longue échéance. L' rapprochement de ces deux taux est la manifestation d'un mouvement d'affaires et d'une confiance accrue. Si le

taux de l'intérêt à court terme dépasse le taux de l'intérêt à long terme, c'est le signe d'une grande prospérité. Ces considérations, développées par l'économiste suédois Knut Wicksell ¹ à la fin du siècle dernier, ont été amplement démontrées par les événements.

Le taux de l'intérêt à court terme qui est resté si peu élevé pendant plusieurs années aurait du favoriser les affaires, mais quel besoin ont les entrepreneurs de capitaux, même très bon marché, s'ils ne peuvent s'en servir avec profit. Il ne suffit pas d'offrir de l'argent à bon marché, il faut encore pouvoir l'employer, et ce sont précisément les emplois qui manquent.

L'industrie du bâtiment favorisée par la baisse de l'intérêt à court terme est cependant restée languissante parce que ses clients, les constructeurs immobiliers, sont dans l'obligation de s'adresser au marché à long terme pour obtenir des capitaux et qu'ils ne peuvent obtenir ceux-ci que moyennant des taux très élevés.

Nous étudierons donc successivement :

1° L'influence du taux de l'intérêt sur les prix de revient de l'entreprise.

2° L'influence du taux de l'intérêt sur le prix des loyers.

3° Les influences comparées du prix de la construction et du taux de l'intérêt sur les loyers.

4° La politique du Crédit Foncier de France.

5° La question de la réduction du taux de l'intérêt et l'action de la « Ligue contre l'usure ».

Section I

Influence du taux de l'intérêt sur les prix de revient de l'entreprise

Nous avons dit que les entreprises du bâtiment sous la forme de sociétés constituaient l'exception et que la plu-

1. Knut WICKSELL. *Über Wert, Kapital und Rent nach den neueren nationalökonomischen Theorien*, Iéna, 1893.

part d'entre elles étaient des entreprises en nom collectif où la personnalité de l'entrepreneur jouait un rôle prépondérant et où les capitaux investis lui appartenaient le plus souvent en propre.

Dans quelle mesure la variation du taux de l'intérêt viendra-t-elle influencer ses prix de revient, et par suite le prix de revient de la construction ? Pour y répondre, il y a lieu de distinguer entre l'intérêt à court terme et l'intérêt à long terme.

L'entrepreneur, nous l'avons souligné précédemment, a rarement recours aux emprunts à court terme, qui constituent pour lui une exception. Mais il n'en est pas de même de ses fournisseurs, aussi l'élévation du taux de l'intérêt à court terme aura-t-elle pour effet un renchérissement général des matériaux de construction et par suite de la construction. En ce qui concerne l'intérêt à long terme, il n'est pas douteux qu'il influence le prix de revient des matériaux de construction, en général fournis par de grosses sociétés qui font nécessairement appel au crédit.

Il influence de même le prix de revient des entrepreneurs qui, ayant des capitaux longtemps immobilisés, devront en décompter l'intérêt.

Section II

Influence du taux de l'intérêt sur le prix des loyers

Le taux de l'intérêt conditionne le prix des loyers dans une proportion beaucoup plus grande que le prix de la construction. Cette influence du taux de l'intérêt sur le prix des loyers peut être mise facilement en évidence :

Soit un immeuble d'une valeur de 1.000.000 de francs ; si le taux de l'intérêt est de 6 %, les loyers devront rapporter une somme suffisante pour permettre le paiement d'une annuité de 60.000 francs ; si l'intérêt s'élève à 7 %, c'est 70.000 francs qui seront nécessaires pour le paiement de l'annuité, soit une augmentation de 17 % sur le prix des

loyers. Pour un taux de l'intérêt de 8%, l'augmentation sera de 33% et à 9% les loyers devront être augmentés de 50% pour permettre le paiement des annuités. Dans la pratique, le propriétaire construit son immeuble avec son argent personnel pour 50% environ et il emprunte l'autre moitié auprès d'un organisme financier ou d'un particulier ; il n'a donc à payer que des annuités correspondant à la somme empruntée, et du taux de l'emprunt qu'il aura contracté, dépendra le prix des loyers qu'il demandera pour les appartements ou logements de son immeuble, car il n'est pas douteux qu'il doive fixer, pour la rémunération de son capital personnel, un taux au moins égal à celui du prêt, sinon il ne trouverait pas avantage à construire et se contenterait de prêter son argent sur garantie hypothécaire.

Dans la généralité des cas, le taux de l'emprunt est fixé au moment du prêt, et celui-ci est remboursable soit à échéance fixe, soit par annuités avec amortissements successifs. Pendant toute la durée du prêt, le taux reste constant ; par suite les loyers une fois établis ne devraient pas subir de variations, mais la fixation du prix des loyers n'est pas le monopole du propriétaire, car les loyers sont soumis aux lois économiques, comme toute autre marchandise.

Si le taux de l'intérêt s'élève, les nouveaux constructeurs seront dans l'obligation d'augmenter le prix des loyers dans les proportions que nous avons indiquées, et le propriétaire d'un immeuble plus ancien aura la possibilité d'augmenter les siens. Si, au contraire, le taux de l'intérêt s'abaisse, les loyers des anciens immeubles baisseront.

Ces variations se produiront comme nous l'indiquons si les immeubles sont suffisamment nombreux ; mais, si par suite de demandes considérables les logements ne sont pas suffisants, les propriétaires jouiront alors d'un véritable monopole de fait et les prix des loyers ne seront plus dépendants du prix de la construction ni du taux de l'intérêt. Ils se fixeront suivant l'intensité des besoins des locataires et leur capacité d'achat.

C'est ce qui se produisit après guerre et obligea le législateur à voter la taxation des loyers pour les anciens immeubles. A ce moment apparut une classe de locataires privilégiés, car pour éviter l'arrêt de la construction les nouveaux immeubles ne furent pas soumis à la taxation ; de sorte que les prix des loyers des nouveaux immeubles insuffisamment nombreux pour satisfaire aux besoins se fixèrent suivant les lois des prix de monopole. Le taux de l'intérêt ne cessant de monter contribua également à l'élévation générale du prix des loyers ; l'augmentation fut surtout considérable pour les grands appartements destinés à une clientèle à gros pouvoir d'achat, et la construction destinée à l'habitation ouvrière dut être abandonnée par l'initiative particulière, du fait de l'insuffisance du pouvoir d'achat des classes laborieuses dont les salaires n'avaient pas suivi la même courbe ascendante.

Conséquences des variations du taux de l'intérêt pour le propriétaire immobilier. — Ces constatations nous font voir la grande influence qu'exerce sur le marché immobilier le taux de l'intérêt. Tel propriétaire, ayant construit avec un prêt de 10,60 % pendant 30 ans, sera dans l'obligation de baisser ses loyers si le taux des prêts hypothécaires tombe à 6 ou 7 % et, s'il a contracté un prêt de 60 ou 70 % de la valeur de l'immeuble, il ne pourra plus faire face aux annuités ; c'est pourquoi la prudence commande, et c'est d'ailleurs la règle du Crédit Foncier, de ne jamais prêter sur garantie hypothécaire plus de 50 % sur la valeur d'un immeuble, ce qui doit permettre une certaine élasticité dans les variations du taux des loyers. Cette règle est illustrée par l'exemple suivant : soit un immeuble d'une valeur de 1.000.000 de francs, construit à l'aide d'un prêt hypothécaire de 800.000 francs à 8 %, (soit une annuité de 64.000 francs sans amortissement) et rapportant net : 90.000 francs. Si l'intérêt des prêts hypothécaires s'abaisse de 8 à 6 %, le prix de la construction restant fixe, les loyers baisseront dans les nouveaux immeubles ; pour un nouvel immeuble de 1.000.000 de fr. on n'exigera

plus que 70.000 francs de revenus et le propriétaire de l'immeuble précédent obligé de baisser ses loyers pourra à peine faire face aux annuités du prêt. Cet exemple montre les dangers des variations du taux des prêts pour les propriétaires d'immeubles.

Il y a lieu d'ajouter que les propriétaires sont, en outre, exposés à voir leurs loyers baisser, soit par suite de l'augmentation de l'offre qui conduit certains d'entre eux à diminuer le taux de revient qu'ils demandaient précédemment à leurs capitaux, soit encore par suite de la concurrence d'immeubles construits grâce à des prêts à taux réduits, c'est-à-dire inférieurs à ceux pratiqués par le Crédit Foncier de France.

Section III

Comparaison entre la variation du prix de la construction et la variation du taux de l'intérêt Conséquences sur les loyers

L'influence du taux de l'intérêt, nous venons de l'indiquer, exerce une action prépondérante sur le prix des loyers ; il s'agit maintenant de rechercher dans quel sens et dans quelle proportion varient les loyers quand, la construction diminuant, le taux de l'intérêt s'élève. Ces résultats sont intéressants à connaître, car depuis 1931 le prix de la construction n'a pas cessé de baisser et le taux de l'intérêt à long terme n'a pas cessé de monter. Pour les mettre en évidence, nous avons établi le tableau suivant n° XXXVII. Si le prix de la construction baisse de 15%, le taux de l'intérêt restant fixé à 6%, les loyers baisseront de 15%, mais si le taux de l'intérêt à long terme s'élève à 7%, les loyers resteront sensiblement stationnaires. Si la construction baisse de 20% et si entre temps l'intérêt des prêts s'est élevé de 6 à 8%, le propriétaire de l'immeuble, bien que favorisé par la baisse du prix de la construction, sera néanmoins dans l'obligation d'aug-

menter ses loyers de 7% pour faire face à ses annuités. Une nouvelle hausse d'un point du taux de l'intérêt, le prix de la construction étant supposé stationnaire, aurait pour conséquence une augmentation de 20% sur le prix des loyers. On constate par ces faits, que le taux de l'intérêt des prêts conditionne le prix des loyers dans des proportions plus grandes que le prix de la construction.

TABLEAU XXXVII

**Hausse ou baisse des loyers
consécutive à une hausse ou à une baisse du taux de l'intérêt
ou du coût de la construction**

Données initiales : } Valeur supposée de l'immeuble 1.000.000 fr.
 } Taux de l'intérêt : 6 %.

Proportion de la baisse de la construction	Taux de l'intérêt			
	6 %	7 %	8 %	9 %
10 %	— 10 %	— 5 %	+ 20 %	+ 36 %
15 %	— 15 %	— 1 %	+ 13 %	+ 27 %
20 %	— 20 %	— 7 %	+ 7 %	+ 20 %
25 %	— 25 %	— 12 %	0	+ 12 %
30 %	— 30 %	— 18 %	— 7 %	+ 5 %
35 %	— 35 %	— 24 %	— 13 %	— 2 %
40 %	— 40 %	— 30 %	— 20 %	— 10 %
45 %	— 45 %	— 36 %	— 27 %	— 17 %
50 %	— 50 %	— 42 %	— 34 %	— 25 %

Section IV

La politique du Crédit Foncier de France

Le Crédit Foncier étant le plus grand prêteur hypothécaire détermine le taux général des prêts fonciers. Cet établissement pratiqua successivement les taux suivants :

TABEAU XXXVIII
Taux des prêts du Crédit Foncier

1900	4	1926	10,60
1913	4,85	1927	9,80
1914	5.	1928	8,60
1915	5,70	1929	7,15
1918	7	1930	6,25
1920	7,15	1932	6,50
1921	8,25	1933	7,50
1922	7,60	1934	8,05
1924	8.	1935	8,05

On s'aperçoit qu'en 1926, au moment de la chute verticale du franc les prêts à long terme atteignirent jusqu'à 10,60% entraînant la fixation de loyers très élevés dans les immeubles construits à cette époque. Cependant, de 1926, époque à laquelle ils ont atteint leur maximum, à janvier 1930, les taux des prêts ont été progressivement réduits de 10,60% à 7,15% pour les emprunts hypothécaires. L'émission de mars 1930 du Crédit Foncier permit de l'abaisser à 6,25%. Mais, si l'année 1931 avait été marquée par un abaissement du loyer de l'argent à long terme, mis en évidence par une hausse des rentes et des valeurs à revenu fixe, une tendance contraire se manifeste ensuite qui rendit les emprunts de plus en plus onéreux ; cependant le Crédit Foncier fit tous ses efforts pour freiner la hausse du loyer de l'argent, mais les appels de plus en plus nombreux de l'Etat au crédit public rendirent ses efforts vains.

Il y a lieu d'ailleurs de remarquer que le Crédit Foncier ne fixe pas arbitrairement les prix des capitaux prêtés sur garantie hypothécaire, le taux est fixé, ainsi que nous l'avons vu, par le taux des emprunts qu'il peut émettre lui-même, augmenté de certains frais : 0,60% pour les prêts hypothécaires ; 0,45% pour les prêts communaux. Le Crédit Foncier n'est qu'un intermédiaire qui jouit cependant de certains avantages qui lui sont réservés en propre et que nous avons étudiés précédemment, toute autre est la situation du particulier, libre d'investir ses disponibilités suivant son

gré et la personnalité des emprunteurs, toute autre aussi la situation de la Caisse des dépôts et consignations dont les revenus n'ont pas pour origine des appels au crédit public.

Le Crédit Foncier sous peine de se condamner à une disparition certaine ne saurait prêter au-dessous de son taux de revient, c'est-à-dire à perte. Le Crédit Foncier pour se procurer des fonds émet donc des emprunts à un certain taux nominal qui, compte tenu du prix d'émission, fixe les droits des porteurs d'obligations, mais ne mesure pas la charge que supporte l'établissement emprunteur pour le revenu de l'emprunt. Il faut faire état du montant des lots, de l'amortissement des primes et frais d'émission et enfin des charges fiscales pour déterminer le taux de revient qui servira de base pour l'établissement du taux des prêts hypothécaires.

Le taux des prêts du Crédit Foncier est donc essentiellement fonction de l'état du marché financier. Il était en 1931 de 6,25 %, il est actuellement de 8,05 ; entre temps, nous pouvons estimer que le prix de la construction a baissé de 20 à 25 %, il en résulte que les prix des loyers dans les immeubles nouvellement construits devraient rester à peu près semblables à ceux de 1929-1931. (Voir tableau XXXVII).

Mais en réalité, en 1929-1931, la crise du logement sévissait encore, et les propriétaires des nouveaux immeubles, s'appuyant sur un monopole de fait, ont pu demander des loyers disproportionnés avec le taux de l'intérêt à long terme, c'est ce qui explique la baisse brutale subie depuis la crise par les loyers des immeubles construits durant ces années de prospérité. Actuellement, où l'offre est supérieure à la demande, le propriétaire d'un nouvel immeuble ne peut demander que l'intérêt normal de son argent, et encore dans bien des cas, il aura beaucoup de difficultés à l'obtenir du fait de la concurrence, et particulièrement de celle des immeubles municipaux construits grâce à l'octroi de prêts à taux réduit.

Section V

La question de la réduction du taux de l'intérêt

Les propriétaires des immeubles construits antérieurement à 1931 et destinés à la classe moyenne, bien que subissant sur leurs revenus une amputation due à la perte du monopole dont ils jouissaient, sont néanmoins généralement en mesure de faire face aux annuités de leurs emprunts, en supposant évidemment que l'affaire ait été saine à son début et ne soit pas grevée d'hypothèques trop importantes ou contractées à des taux trop élevés, comme ce fut le cas pour certains prêts contractés en 1926 et 1927. Toute autre est la situation des propriétaires des immeubles à gros loyers qui, même dans le cas où ils ont contracté des emprunts à un taux favorable, ne peuvent plus faire face aux annuités des prêts.

C'est qu'en effet, d'une part les facultés de paiement de ces locataires, qui sont en général des industriels et des commerçants, ont baissé dans des proportions considérables, et d'autre part nous savons qu'à l'époque de la prospérité, on a surtout construit des immeubles de grand luxe, de sorte qu'actuellement l'offre de locaux dans ces immeubles est bien supérieure à la demande. Ces deux facteurs ont entraîné une chute verticale dans les prix des grands appartements. Tel appartement qui se louait 80.000 francs en 1929 ne trouve plus preneur pour 40.000 francs, et même en consentant des réductions de cet ordre, bien rares sont les propriétaires qui n'ont pas dans ces immeubles plusieurs appartements à louer. Ajoutons que les grands appartements des immeubles d'avant guerre qui ne sont plus soumis aux lois restrictives sur les loyers viennent encore contribuer à augmenter la concurrence.

Les propriétaires d'immeubles à usage commercial sont, pour les mêmes raisons, dans une situation identique, si

ce n'est pire par suite du marasme général du commerce et de l'industrie.

Dans un chapitre précédent, nous avons étudié la baisse subie par la valeur en capital des immeubles d'après guerre, nous avons vu qu'elle était impressionnante; ces propriétaires sont donc dans l'impossibilité de pouvoir retirer de leurs immeubles un revenu suffisant pour acquitter les intérêts de dettes hypothécaires qu'ils ont contractées et les prêteurs hypothécaires sont très souvent dans l'impossibilité de récupérer le montant de leurs avances.

Cette situation difficile des propriétaires des immeubles à gros loyers, des immeubles commerciaux, ou même d'immeubles composés de petits appartements mais construits à l'aide de prêts à taux élevé, a été à la base de la campagne entreprise par un groupe d'architectes et de propriétaires pour obtenir le retour à la loi du 3 septembre 1807, sur la limitation du taux de l'intérêt en matière civile et le rétablissement du délit d'usure. Cette loi stipule en effet que l'intérêt conventionnel ne peut excéder 5 % en matière civile et 6 % en matière commerciale. Un décret du 28 février 1852 avait établi la même limitation pour l'intérêt des prêts du Crédit Foncier.

L'application des dispositions de cette loi du 3 septembre 1807 et de celles du décret du 28 février 1852 a été suspendue par la loi du 18 avril 1918. Cette dernière a indiqué qu'un décret déterminerait la fin de la suspension. Ainsi donc un simple décret pourrait ramener à 5 % au maximum le taux des intérêts des prêts hypothécaires¹, mais dans son art. 4, la loi du 18 avril 1918 donne quelques précisions supplémentaires. Quelle que soit la date d'exigibilité des créances en cours, lors de la remise en vigueur de la loi du 3 septembre 1807, et malgré toutes stipulations contraires,

1. D'après le décret-loi du 16 juillet 1935, l'intérêt légal, c'est-à-dire l'intérêt applicable à défaut de convention est de 4 % en matière civile, 5 % en matière commerciale.

Tout prêteur, qui stipule des intérêts calculés à un taux supérieur de plus de 50 % au taux moyen pratiqué pour des opérations analogues, commet le délit d'usure qui entraîne des sanctions civiles et des sanctions pénales.

les parties auront réciproquement la faculté de demander ou d'effectuer le remboursement de la créance après un préavis desix mois. Cette dernière disposition n'est pas applicable aux prêts consentis par le Crédit Foncier, ainsi que par la Caisse des dépôts et consignations et les caisses dont elle a la gestion.

Si le décret demandé intervenait, il devrait, d'après une première opinion, avoir pour conséquence de ramener tous les prêts civils, et notamment les prêts hypothécaires qui seuls nous intéressent ici, à 5 % au maximum, mais à ce moment le créancier serait en droit d'exiger le remboursement de sa créance et la situation du propriétaire obligé de vendre serait encore pire, car il lui serait pratiquement impossible de trouver à emprunter à 5 %, taux qui, l'impôt sur le revenu des créances déduit, ne donne en réalité que 4,20 % net au prêteur.

Dans une seconde opinion qui est celle exprimée par le Gouverneur du Crédit Foncier dans son rapport ¹ à l'Assemblée générale des actionnaires de cet établissement, l'abrogation par décret de la loi de 1918 n'aurait pas pour résultat de ramener à 5 % le taux des prêts en cours, la limite ne jouerait que pour l'avenir. En principe, le seul droit ouvert pour le passé aux emprunteurs consisterait dans la faculté de se libérer par anticipation, moyennant un préavis de six mois et nonobstant toute stipulation contraire. Par contre, ils seraient exposés à se voir demander le remboursement du prêt dans les mêmes conditions, en vertu du droit similaire accordé aux prêteurs ².

Or, l'Etat et les collectivités publiques empruntent actuellement à 5 1/2 et 6 % net, comment concevoir dans ces conditions qu'il soit possible de trouver un capitaliste prêtant au-dessous de ce taux. En réalité, si le taux minimum des prêts civils avait été fixé à 5 % en matière civile

1. Rapport du Gouverneur du Crédit Foncier de France à l'Assemblée générale des actionnaires, 1935.

2. Un décret-loi du 16 juillet 1935 autorise le remboursement des dettes hypothécaires nonobstant toute clause contraire.

et 6% en matière commerciale avant guerre, c'est que le taux des emprunts d'Etat était bien au-dessous de ces chiffres, il oscillait en effet entre 2 1/2 et 3 1/2% et si l'on veut maintenir aujourd'hui le même écart, on arrive à un taux légèrement supérieur au taux pratiqué par le Crédit Foncier, actuellement 8,05 en tenant compte de l'impôt sur le revenu des créances.

Le taux du Crédit Foncier ne paraît donc pas excessif, étant donné la situation du marché financier, car il est toujours fonction du taux des emprunts de l'Etat. Si l'on veut véritablement faire baisser le taux des prêts hypothécaires, ce n'est pas en rétablissant la loi de 1807 que l'on y réussira, mais en rétablissant une confiance suffisante en France pour permettre à l'Etat d'emprunter à des taux modérés.

La loi de 1807 a pu fonctionner parce qu'elle n'était pas en opposition avec les conditions économiques du moment, rien n'est plus facile en effet que de tourner une loi fixant un maximum du taux de l'intérêt. Le prêt à intérêt était interdit chez les anciens et sous l'Ancien Régime. Aristote condamnait la « chrématistique non naturelle », et dans cette condamnation il englobait le prêt à intérêt ; celui-ci fut également condamné par l'école scholastique et notamment par son maître saint Thomas d'Aquin, et cependant le prêt à intérêt était courant chez les anciens et sous l'Ancien Régime. La loi de 1807 n'a fait que légaliser un état de choses existant, mais par réminiscence de la vieille controverse et des anciennes habitudes, on a voulu limiter ce taux pour éviter les excès. Or il s'est trouvé que durant tout le XIX^e siècle et le commencement du XX^e la confiance dans le crédit de l'Etat a été telle que le taux des emprunts d'Etat a été toujours très inférieur au taux maximum fixé pour l'intérêt en matière civile. D'ailleurs qu'y a-t-il de plus simple que de tourner une telle disposition ; de nombreux Etats l'ont fait, quand ils émettaient des emprunts avec prime de remboursement, ou au-dessous du pair pour éviter de révéler de façon trop

apparente le véritable taux d'intérêt auquel on empruntait et rester ainsi au-dessous du taux maximum autorisé par la loi.

La taxation supprimerait le crédit hypothécaire et développerait l'usure sous toutes ses formes. On trouverait peut-être des prêteurs au taux légal, mais ceux-ci pour un prêt de 70 ou 80.000 francs feraient signer une reconnaissance de 100.000 francs et tout en respectant la loi, le débiteur supporterait finalement un taux beaucoup plus fort que sous le régime de la liberté¹.

L'art. 4 de la loi du 18 avril 1918 soumet d'ailleurs expressément à un régime spécial les prêts contractés auprès de la Caisse des dépôts et consignations et du Crédit Foncier de France. L'emprunteur ayant traité avec l'un ou l'autre de ces établissements ne serait pas plus autorisé à s'acquitter par anticipation du prêt qu'il a obtenu, si son contrat ne lui en a pas réservé le droit, que le prêteur ne pourrait réclamer le remboursement anticipé des prêts consentis. L'exception a pour objet, d'une part, d'assurer la stabilité indispensable des opérations effectuées par le Crédit Foncier et la Caisse des dépôts et consignations, et d'autre part de ne pas laisser à ceux-ci dans l'intérêt même de leurs emprunteurs, la possibilité d'exercer la faculté de demander le remboursement presque immédiat de tous les prêts par eux consentis².

La remise en vigueur du système de la taxation maximum à 5% mettrait le Crédit Foncier dans l'impossibilité de réaliser de nouvelles opérations. La clientèle de cet établissement, privée de crédit aurait alors recours au système des lettres de gage que nous avons exposé³, lettres qui seraient

1. Le décret-loi du 16 juillet 1935 a tenu compte de cette remarque et le délit d'usure n'est rétabli que dans des conditions très spéciales. Voir note p. 339.

2. Un décret-loi a autorisé le remboursement de toutes les dettes (Voir note p. 340), mais pour rembourser il faut en général emprunter à un autre organisme, or le taux actuel de l'intérêt rend cette opération peu intéressante. Les remboursements seront vraisemblablement peu nombreux, ce qui évitera la désorganisation du Crédit Foncier et de la Caisse des Dépôts et Consignations.

3. Voir p. 116 de notre ouvrage.

libellées au taux d'intérêt autorisé. Les emprunteurs auraient alors à négocier les titres qui leur seraient remis, et des conditions auxquelles se ferait cette négociation dépendrait le taux réel des emprunts contractés par eux. Mais il est à présumer que ce taux serait inférieur à celui qui résulte du placement par le Crédit Foncier lui-même des obligations qu'il émet aux taux et conditions du marché financier. Les emprunteurs auraient en outre la charge d'amortir par leurs propres moyens la perte que représenterait pour eux l'écart entre la valeur nominale des obligations ou lettres de gage et le prix auquel ils les auraient négociées. L'annuité qu'ils auraient à supporter pour l'amortissement du capital prêté par le Crédit Foncier serait plus forte, puisqu'elle serait calculée sur un taux inférieur au taux réel du prêt et que statutairement cet établissement tenu d'assurer l'amortissement des capitaux doit, pour calculer la part de l'annuité qui correspond à cet amortissement, faire état d'un taux de capitalisation égal au taux d'intérêt des prêts. Ce mode de calcul est à l'avantage des emprunteurs puisque mathématiquement la reconstitution d'un capital en un temps donné se fait au moyen de versements périodiques d'autant plus faibles qu'est plus élevé le taux qui a servi à les déterminer. Les débiteurs perdraient ainsi une partie des avantages que présente pour eux l'amortissement aux conditions statutaires du montant des prêts et des primes des emprunts ¹.

Aussi certains, voyant les écueils du retour pur et simple à la loi de 1807 par un décret, ont demandé le vote d'une loi réduisant le taux de l'intérêt en matière civile sans permettre au créancier d'exiger le remboursement de son prêt ; c'était en réalité le but de la « Ligue contre l'usure », nom pris par le groupement qui avait déclenché cette campagne et qui ne cherchait qu'à libérer les propriétaires ayant contracté des emprunts à des taux élevés, et naturellement

1. Rapport du Gouverneur du Crédit Foncier de France à l'Assemblée générale des actionnaires, 1935.

cette disposition devait s'appliquer en premier lieu au Crédit Foncier. Or, si tout le monde est d'accord pour reconnaître que l'abaissement du loyer de l'argent est désirable, on ne doit pas oublier que la cherté des capitaux est un effet des conditions politiques, économiques et financières actuelles, et non une cause.

L'intérêt est à la fois le loyer d'un service et une prime d'assurance contre un risque de perte. Comme dans toute assurance, plus le risque est grand plus la prime est élevée, aussi a-t-on vu le taux des intérêts hypothécaires bondir à 12 et même 14 % en 1926, au moment de la chute verticale du franc ; avec la stabilisation du franc on est revenu jusqu'à 6,25 %, taux le plus bas pratiqué par le Crédit Foncier de France depuis la guerre.

Les causes qui agissent sur les prêts hypothécaires en dehors du facteur confiance qui est essentiellement psychologique, et que seule une politique de protection de l'épargne et de sécurité intérieure et extérieure est capable de rétablir, sont l'incidence des impôts et la sécurité du prêt.

Incidence de l'impôt. — Assujettir à l'impôt sur le revenu des créances et à l'impôt général les intérêts des prêts hypothécaires, c'est augmenter le taux du prêt, car le prêteur tient compte de ces charges dans l'établissement de ce taux. En définitive, les impôts retombent par incidence sur l'emprunteur. L'impôt sur le revenu des créances a été réduit à 12 % en juillet 1934, après avoir atteint 18 %, il y a lieu d'ajouter en outre l'impôt sur le revenu.

La sécurité du prêt hypothécaire. — Il est évident que plus la sécurité du prêt sera grande, plus le prêteur sera disposé à demander un intérêt faible. Or certaines causes de résolution, hypothèques légales, générales, occultes, constituent une menace pour la sécurité du prêt.

D'autre part, le régime foncier et hypothécaire a été souvent critiqué, le fonctionnement incomplet de la trans-

cription laisse très souvent planer l'incertitude sur la propriété.

Malheureusement depuis quelques années Parlement et Jurisprudence se sont ingéniés et entendus pour diminuer la sécurité des placements hypothécaires ¹.

1° Le danger qui résultait pour les prêteurs hypothécaires de l'existence de privilèges garantissant le recouvrement de certains impôts et primant les hypothèques dans les distributions, a été aggravé par la majoration de ces impôts.

2° Dans un but fiscal, plusieurs nouveaux privilèges ont été créés : celui garantissant le recouvrement de l'impôt sur les bénéfices de guerre (loi du 12 août 1922), celui garantissant le recouvrement de l'impôt sur le chiffre d'affaires (art. 61, loi du 16 avril 1930).

3° L'augmentation des frais de justice, frais privilégiés colloqués en premier rang en cas de distribution par ordre.

4° Le privilège général pour le recouvrement des frais de dernière maladie.

5° Privilège au profit de la victime contre son employeur dans le cas d'un accident du travail (loi du 9 avril 1898).

6° La loi du 5 avril 1928 a étendu à la garantie du recouvrement des cotisations d'assurances sociales, le privilège prévu par l'art. 2101 du Code civil au profit des gens de service.

7° Dans l'ordre jurisprudentiel, l'arrêt de la Cour de Rennes du 19 mai 1932 a admis comme privilégiée la créance d'un banquier qui avait payé pour un industriel les salaires de ses ouvriers et s'était fait subroger dans leur privilège.

8° Signalons les arrêts de la Cour de cassation des 12 décembre 1921, 3 juillet 1928, admettant que l'hypothèque légale de la femme mariée primait celle des créanciers conventionnels inscrits, en ce qu'elle garantissait à la

1. P. Moulouguet, *Revue politique et parlementaire*, n° du 10 février 1935.
« La baisse du taux des intérêts hypothécaires est-elle possible ? ».

femme le paiement de la pension alimentaire due par son mari, à la suite de séparation de corps ou de divorce, et que l'engagement pris par la femme dans l'acte d'obligation de ne pas se prévaloir de son hypothèque légale à l'encontre de ce créancier, était sans valeur.

9° Signalons encore dans l'ordre jurisprudentiel, l'extension exagérée donnée à la loi du 19 juillet 1924 sur les lotissements, et en vertu de laquelle les tribunaux refusent parfois de diviser les immeubles expropriés en lots qui trouveraient preneurs à meilleur prix que la propriété vendue en bloc.

Ces lois et cette jurisprudence aboutissent à créer l'insécurité des prêts hypothécaires. Car, quel prêteur hypothécaire peut prévoir que le paiement d'un banquier puisse être privilégié sur lui, ou qu'un divorce futur viendra peut-être l'exproprier ? Le grand public a encore heureusement l'illusion de la sécurité absolue des prêts hypothécaires, sinon ceux-ci ne manqueraient pas de se raréfier et leur taux d'augmenter considérablement ; mais si l'on veut vraiment faire baisser le taux de l'intérêt, il faut en premier lieu rétablir la confiance, puis diminuer ou supprimer les impôts dont sont grevés les intérêts des prêts, enfin abolir toute cette législation et toute cette jurisprudence qui créent une insécurité certaine pour le prêteur.

Si la situation politique et internationale s'améliore, si le monde retrouve un équilibre trop longtemps abandonné, si les craintes d'une dévaluation de la monnaie disparaissent, si le respect des contrats redevient la chartre intangible des relations entre pays et particuliers, si l'Etat par une sérieuse politique financière fait moins appel au crédit public, il sera bien inutile de recourir à une politique de taxation, et l'intérêt des capitaux prêtés s'abaissera rapidement.

A la rigueur et en commettant une injustice, on peut obliger un particulier à réduire le taux du prêt hypothécaire qu'il aura consenti sans conséquences trop graves. Mais il

n'en est pas de même pour les autres catégories de prêteurs : Crédit Foncier de France, Sociétés Immobilières, Compagnies d'assurances et de capitalisation, car ceux-ci ne sont que des intermédiaires et ils ont contracté des obligations qu'il leur sera impossible de tenir, si on leur impose une réduction du taux d'intérêt de leurs placements. Le problème, déjà difficile quand il s'agit d'un particulier auquel on impose une réduction du taux de l'intérêt, devient complètement insoluble quand il s'agit d'une de ces sociétés et qu'il faut faire entrer en ligne de compte des intérêts variés et nombreux.

Le Crédit Foncier prête les capitaux qu'il a empruntés par l'émission d'obligations ; le taux de ses prêts est conditionné par le prix de revient de ses emprunts, majoré de certains frais que nous avons indiqués. La réduction du taux de l'intérêt à 5 % devrait avoir pour conséquence la réduction de l'intérêt des obligations réparties entre des millions de porteurs. Le montant des emprunts au 31 décembre 1934 du Crédit Foncier s'élevait, en effet, à près de 7 milliards¹ de francs, pour les prêts fonciers ; il y a lieu d'y ajouter les prêts communaux, et nombreux sont les possesseurs de quelques titres seulement. On aboutirait ainsi à une conversion générale qui atteindrait la petite épargne et ruinerait par contre-coup le crédit de l'Etat.

Les conséquences ne seraient pas moindres pour les Compagnies d'assurances et les Sociétés de capitalisation dont les fonds sont surtout fournis par les classes modestes et laborieuses. Ce serait frapper leurs retraites et leurs espérances.

La « ligue contre l'usure » reproche au Crédit Foncier de prêter à des taux usuraires, et elle entend le mot « usure » dans un sens très large : d'après elle il y aurait usure dans tout bénéfice injuste perçu à propos d'un prêt d'argent

1. Exactement, 6.834.630.489.15 francs.

ou de toute chose consommable, ou même d'un contrat plus ou moins analogue au prêt¹.

M. Charles Venner prétend qu'il y a dans le contrat de prêt une grande inégalité entre les parties ; l'emprunteur qui a besoin d'argent n'est pas complètement libre quand il consent, il est souvent à la merci des prêteurs et peut être conduit à sa ruine par des clauses léonines qu'il ne peut repousser. C'est pourquoi l'autorité intervient pour protéger l'emprunteur contre lui-même et assigner certaines limites à la liberté des contrats : tel aurait été l'objet de la loi de 1807. Selon le secrétaire général de la « ligue contre l'usure », il y aurait usure chaque fois que le travail normal ne suffit plus à rémunérer le capital prêté en gage sur ce travail, ce qui serait le cas pour les affaires immobilières affectées par le développement de la crise économique mondiale.

M. Charles Venner ne distingue pas entre le prêt à la consommation et le prêt à la production. Il n'est pas douteux que dans le prêt à la consommation l'emprunteur soit à la merci du prêteur, mais ces sortes de prêts ne sont pas intéressants au point de vue économique général car ils ne concourent pas à la production. Le propriétaire qui emprunte sur son immeuble, contraint et forcé, pour satisfaire à des dettes criardes, n'est pas dans la même situation que celui qui emprunte pour faire construire. La liberté du second est entière, et si les conditions offertes par le prêteur ne lui paraissent pas acceptables, il les rejettera purement et simplement. Pour ce propriétaire, le seul qui intéresse l'industrie du bâtiment, ce sont les conditions économiques du moment qui détermineront sa décision. S'il juge que le taux du prêt lui permet de construire et de tirer de son immeuble un revenu supérieur aux annuités du prêt, il fera l'opération ; en cas contraire il l'abandonnera, mais il est bien évident qu'il est intéressé à obtenir le taux d'intérêt le plus

1. Ch. VENNÉ, Secrétaire général de la « Ligue contre l'usure » ; *Le Bâtiment*, n° du 28 avril 1935.

bas, ce qui lui permettra de demander des loyers peu élevés ; plus le taux de l'intérêt sera faible et plus sa chance sera grande de réussir l'opération.

Dire qu'il y a usure chaque fois que le « travail normal ne suffit plus à rémunérer le capital prêté engagé sur ce travail » aboutirait à fixer un taux d'intérêt des prêts essentiellement variable, et à une modification constante des stipulations des contrats. D'autre part comment fixer ce taux considéré comme seul licite ? Si on le fixe trop bas on risque de ne plus trouver de prêteurs, si on le fixe trop haut, il est alors parfaitement inutile et risque au contraire de pousser à une hausse du taux de l'intérêt.

En vérité, ainsi que l'a dit un président du Conseil¹, le taux de l'intérêt ne se décrète pas, et seule la restauration de la confiance publique pourra réaliser un abaissement durable du loyer de l'argent à long terme.

1. M. P.E. FLANDIN.

CHAPITRE VI

LES IMPOTS

Les impôts constituent le quatrième facteur agissant sur l'activité de la construction. Ils frappent tout d'abord les entrepreneurs, ils frappent ensuite chaque immeuble d'une façon particulièrement lourde : au cours de sa construction par l'intermédiaire des entrepreneurs, une fois qu'il est construit par l'impôt foncier et des taxes diverses, lorsqu'il est hypothéqué par des droits variés et nombreux, enfin lorsqu'il change de mains par le droit de mutation.

Section I

Impôts frappant les entrepreneurs

L'influence des impôts s'exerce sur le prix de revient de l'immeuble, puisqu'ils frappent la production à tous ses stades.

Les impôts et taxes auxquels sont assujettis les entrepreneurs de bâtiment sont les suivants :

L'impôt sur le chiffre d'affaires.

La patente.

La taxe pour le non emploi des mutilés de guerre.

La taxe spéciale sur les travaux administratifs.

L'impôt sur les bénéfices industriels et commerciaux,

et, pour ceux qui sont sous la forme de sociétés, les impôts y afférents.

En dehors de ces impôts, qui frappent spécialement leur activité, les entrepreneurs sont soumis à toutes les contributions et taxes édictées par les lois et règlements. Il n'entre pas dans le cadre de notre étude de les rappeler ici.

L'impôt sur le chiffre d'affaires et l'impôt sur les transports dont ils supportent indirectement le poids sont parmi ceux qui contribuent le plus à l'élévation du prix de revient de la construction du fait, pour le premier, de ses perceptions successives aux différents stades de la production, et pour le second que les matériaux employés dans le bâtiment sont des marchandises lourdes assujetties à de gros frais de transport. Citons aussi la patente particulièrement élevée dans la région parisienne et qui vient défavoriser les entrepreneurs parisiens, par rapport à leurs concurrents provinciaux moins imposés.

Section II

Impôts des propriétaires fonciers

La propriété foncière est assujettie aux impôts suivants

1° L'impôt foncier et les centimes additionnels.

2° Les taxes départementales et communales.

§ 1. *L'impôt foncier et les centimes additionnels.*

L'impôt foncier frappe le revenu des propriétés, c'est un impôt proportionnel; le revenu de l'immeuble est évalué forfaitairement par l'Administration.

Le taux qui était de 4% (loi du 29 mars 1914) a été porté successivement à 5%, 10%, 12%, 18%, 16%, il est actuellement de 12% (décrets-lois de juillet 1934).

Le contingent en principal qui revenait à l'Etat a été supprimé, il est remplacé par un principal fictif dont le mode de calcul a été réglé par la loi en 1915 et en 1926.

Pour la propriété bâtie, ce sont les revenus révisés en 1926 qui servent de base pour l'établissement de ce principal fictif, pour les propriétés non bâties, c'est la base de 1915 avec une augmentation de 50 %.

A ce principal fictif viennent se superposer des centimes additionnels perçus par les communes, les départements, les Chambres d'agriculture et les Chambres de Commerce. Leur nombre est limité par la loi du 15 juillet 1927 à 269 centimes pour les départements, à 129 pour les communes et à 10 pour les Chambres de commerce ou d'agriculture. Cet accroissement des centimes additionnels se justifiait dans la mesure où la monnaie s'était dépréciée, mais la plupart des villes ont largement dépassé le coefficient 5¹. A Paris les centimes additionnels qui étaient de 73,5 en 1914 sont passés à 373 en 1934².

TABLEAU N° XXXIX

Nombre des centimes additionnels à Paris

Années	Fonc. bâti. et fonc. non bâti.	Portes et fenêtres	Mobilière	Patente
1914	73, 5	53, 5	48, 5	34, 5
1925	283, 5	258, 5	263, 5	244, 5
1926	289, 5		269, 5	250, 8
1927	335, 08		315, 8	296, 08
1931	373		353	334, 3
1934	373		353	334, 3

En règle générale et dans la plupart des cas, les centimes additionnels doublent l'impôt foncier.

Pour évaluer le revenu brut, les agents de l'Administra-

1. Allix et Lecerclé., « Les impôts français. L'impôt sur le revenu. Impôts cédulaires et impôt général », *Traité théorique et pratique*, t. II, Paris, 1926.

2. A cet égard, Paris n'est pas défavorisée. Des villes comme Marseille avaient dès 1919 créé 526 centimes, alors qu'avant guerre elles en avaient 80. Allix et Lecerclé, *op. cit.*

tion assistés de la Commission des classificateurs fixent tous les dix ans la valeur locative de chaque immeuble.

La dernière revision, qui était une revision exceptionnelle, a été faite en 1924-1925. Une nouvelle revision devrait avoir lieu en 1936, mais elle ne se fera probablement pas, par suite de l'instabilité actuelle des loyers.

Pour obtenir le revenu net, il faut déduire les charges. Aux termes des lois de frimaire an VII, d'août 1890 et de la loi de finances du 16 juillet 1910, art. 2, les charges sont évaluées à 25 % du revenu brut ; cependant, pour les immeubles soumis à la contribution foncière avant le 1^{er} janvier 1926, la réduction pour charges ne peut en aucun cas être inférieure au triple de la réduction opérée en 1914, et ceci quelle que soit l'augmentation du revenu brut.

L'impôt foncier est un impôt réel, il grève le bien et non la personne, il grève par suite la propriété même si celle-ci n'est pas louée, cependant cette règle n'est pas absolue et pour les propriétés bâties, il est possible d'obtenir des dégrèvements d'impôts fonciers en cas de non-location.

Le revenu net ainsi déterminé par l'Administration est forfaitaire et sert de base au calcul, aucune réduction n'est possible, même si la propriété est louée à un prix inférieur durant l'intervalle des dix années.

§ 2. *Les taxes départementales et communales.*

a. La taxe foncière.

Cette taxe est établie sur le revenu net qui sert de base à la contribution foncière, son taux est de 2,50 % à Paris.

b. La taxe sur la valeur en capital des propriétés bâties et non bâties. Son taux à Paris est de 0,20 % de la valeur en capital de l'immeuble.

c. La taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

Cette taxe récupérable sur les locataires par le propriétaire est à Paris de 4,75 % sur le revenu net servant de base à la contribution foncière.

d. La taxe de balayage dont le tarif est variable suivant les voies publiques et la nature des immeubles.

e. La taxe d'écoulement à l'égout, 600 francs par chute pour les immeubles non soumis à la contribution foncière, et 4 % sur le revenu net servant de base à la contribution foncière pour les autres. Ces tarifs sont valables pour Paris.

f. La taxe sur les balcons et constructions en saillie sur la voie publique.

g. Pour les propriétaires louant en meublé à Paris :

Une taxe municipale variant de 1 à 4 % du montant des locations.

Les Sociétés immobilières sont beaucoup moins favorisées que les propriétaires particuliers ; elles sont soumises à une taxe des biens de main-morte, actuellement de 130 centimes. Elles sont en outre soumises à l'impôt sur le revenu des valeurs mobilières. Enfin, depuis les décrets Doumergue, les sociétés sont assujetties à l'impôt sur les bénéfices industriels et commerciaux, leur assujettissement à l'impôt sur le chiffre d'affaires n'est pas encore certain. Nous traiterons la question des Sociétés immobilières dans un paragraphe spécial.

Pratiquement, pour la détermination du revenu net servant de base à la contribution foncière, l'Administration se base, non sur les prix réels, mais sur une estimation comparative des évaluations cadastrales. Cette évaluation est en général très inférieure au revenu réel, ce qui, seul, rend la cascade des impôts supportable.

Pour « une base de cotisation » de 100.000 francs les impôts à Paris s'établissent comme suit (tableau n° XXXX).

§ 3. *Les exonérations d'impôts.*

La loi du 29 août 1890 exonère les constructions nouvelles de tout impôt foncier pendant une durée de 3 ans. Elle est toujours en vigueur.

TABLEAU XXXX

Impôts supportés par un immeuble à Paris.

Base de cotisation : 100.000 frs.

	Avec exonération	Sans exonération		
	Loi du 15 février 1935	Part du département et des communes	Part de l'Etat	Total
Impôt foncier (Etat (12 %))	—	—	12.000	12.000
Impôt foncier (Ville) (13 %)	—	13.000	—	13.000
Taxe foncière (2,50 %)	—	2.500	—	2.500
Taxe des ordures ménagères (4,75 %) ...	4.750	4.750	—	4.750
Taxe d'écoulement à l'égout (4 %)	—	4.000	—	4.000
La même pendant la période d'exemption	600	—	—	—
Taxe de balayage ...	600	600	—	600
Taxe sur les balcons ..	—	400	—	400
Taxe sur la valeur en capital des propriétés bâties :				
2.000.000 × 0,20 % ..	—	4.000	—	4.000
Totaux :	5.950	29.250	12.000	41.250
En plus, pour les Stés				
Taxe sur les biens de main-morte : 80,88 % environ de l'impôt foncier sur la part de l'Etat				
80,88 % de 12.000	—	—	9.700	9.700
Ensemble :	5.950	29.250	21.700	50.950

La loi du 31 mars 1921 a institué un régime de faveur pour les constructions à usage d'habitation : elle exonérait de l'impôt foncier et de toutes taxes locales à l'exception des taxes ayant le caractère de service (taxe d'ordure ménagère, taxe d'écoulement à l'égout, de balayage) et pour une durée de 15 ans, les constructions à usage d'habitation qui seraient entreprises avant le 1^{er} août 1926 et terminées avant le 1^{er} janvier 1930.

La loi du 30 mars 1929 a étendu cette faveur aux constructions qui seraient achevées avant le 1^{er} juillet 1939. La loi du 28 février 1933 avait restreint cet avantage aux constructions achevées avant le 1^{er} janvier 1935 et non plus le 1^{er} juillet 1939 ; nous avons vu que cette loi permet d'expliquer l'augmentation du nombre de permis de construire constatée à cette époque. Devant les revendications de l'industrie du bâtiment, le Parlement est revenu sur cette législation et à la suite d'une opposition assez vive du Sénat qui n'a voulu adopter qu'une solution moyenne, une nouvelle loi du 15 février 1935 adopte le régime suivant :

L'exonération a une durée de 15 ans pour les constructions terminées avant le 31 décembre 1935, de 10 et 5 ans pour celles terminées respectivement avant le 31 décembre 1936 et 31 décembre 1937.

Une construction nouvelle, sans cette exonération, ne serait pas possible. Pour le démontrer, on peut admettre que la valeur locative totale d'un immeuble bien étudié ne saurait dépasser 8 % du capital engagé, sans quoi les loyers deviendraient prohibitifs et les locations ne se concluraient pas ¹. Soit donc un immeuble d'un prix de revient de 2.000.000 rapportant 160.000 francs brut, mais dont le revenu net a été fixé par l'Administration après déduction des charges forfaitaires, à 100.000 francs (Tableau XXXXI).

1. *Le Bâtiment*, n° du 23 décembre 1934.

TABLEAU N° XXXXI

**Comparaison entre les impôts supportés
par un propriétaire particulier et une société propriétaire**

	Particulier	Société
Revenu brut	160.000	160.000
Charges à déduire non récupérables sur les locataires, entretien, vacances 10 % ...	16.000	16.000
	144.000	144.000
Impôts (suivant tableau précédent n° XXXX)	41.000	50.950
Revenu net :	102.750	93.050

Les capitaux engagés rapportent donc à un particulier 5,20 % et à une société 4,60 %. Il n'est pas un capitaliste qui consentira à se livrer à une telle opération, étant donné le loyer actuel de l'argent à long terme et les placements qui s'offrent à lui sur le marché.

La construction de nouveaux immeubles n'est donc possible que si l'on admet l'exonération d'impôts, qui seule, permet d'équilibrer financièrement une opération immobilière normale. La loi du 14 février 1935 est venue à temps pour empêcher l'arrêt total de la construction, mais il est regrettable qu'elle ait prévu un certain nombre de paliers pour revenir progressivement à l'exonération d'avant guerre qui était de 3 ans. Si le loyer de l'argent continue à se maintenir à un taux aussi élevé, ce sera en 1937 l'arrêt total de la construction, car aucun capitaliste ne consentira à placer ses fonds dans de telles conditions et à courir les risques inhérents à toute opération immobilière.

§ 4. Détermination du revenu net d'un immeuble

Pour la détermination du revenu de leurs immeubles, les propriétaires sont assujettis à un système forfaitaire depuis les décrets-loi du 20 juillet 1934, alors qu'auparavant ils avaient la faculté d'opter entre ce système et la déclaration du revenu net réel (loi du 31 juillet 1917).

Pour déterminer le revenu forfaitaire d'un immeuble le propriétaire n'est autorisé à déduire du revenu brut que les prestations incombant aux locataires (eau, gaz, électricité, ascenseur, chauffage, tapis) et une somme forfaitaire égale à 30 % de ce revenu brut.

Les conséquences de ce mode de calcul imposé par l'Administration sont désastreuses pour l'industrie du bâtiment, car le propriétaire n'a aucun intérêt à améliorer sa propriété puisqu'il ne peut en faire état dans la déclaration de son revenu, et qu'il devra même déclarer des revenus qu'il n'a pas, dans le cas où il aurait exécuté dans l'année des travaux de gros entretien. Des protestations se sont élevées émanant des propriétaires et des syndicats du bâtiment ; elles ont abouti à une réponse du Ministre des Finances à une question écrite d'un député qui indique un certain retour en arrière. Le Ministre admet que pour la détermination du revenu net forfaitaire, il pourra être tenu compte des grosses réparations et il cite la réparation d'un mur ; aucune allusion n'est faite aux travaux de couverture et de ravalement qui sont cependant les plus importants, les plus coûteux et les plus usuels ¹.

Dans le cas où un immeuble est grevé d'une hypothèque, il avait paru naturel jusqu'ici que le revenu net, servant de base au calcul de l'impôt foncier, soit diminué du montant des intérêts hypothécaires, mais un décret-loi de juillet 1934 a supprimé cette disposition. Désormais l'Etat perçoit deux fois l'impôt cédulaire sur un même revenu : une première fois au titre du revenu foncier, une deuxième fois au titre du revenu des créances mobilières, ce dernier impôt payé, il est vrai, par le créancier hypothécaire.

1. Un décret-loi du 31 octobre 1935 réduit à 20 % la réduction forfaitaire mais autorise, en outre, la déduction du montant des travaux d'entretien. Voir p. 396.

Section III

L'impôt sur le revenu des créances en matière hypothécaire et ses conséquences

Les propriétaires fonciers faisant construire leurs immeubles dans la généralité des cas, grâce à des prêts hypothécaires qui ont d'ailleurs le même effet stimulant vis-à-vis des opérations immobilières que le crédit bancaire vis-à-vis du commerce et de l'industrie, il est indispensable pour l'essor de l'industrie du bâtiment que ceux-ci soient consentis dans les meilleures conditions et qu'ils supportent des charges fiscales réduites.

Nous avons déjà étudié quels étaient les frais entraînés par la constitution d'un prêt hypothécaire¹, et nous avons vu que les frais d'enregistrement étaient élevés, surtout lorsqu'il s'agissait de prêts consentis par des particuliers ou par des organismes autres que le Crédit Foncier ou le Sous-comptoir des Entrepreneurs ; le propriétaire immobilier devra évidemment tenir compte de ces frais. Mais il est un impôt qui contribue directement à accroître le taux des prêts hypothécaires, c'est l'impôt sur le revenu des créances qui, par son poids, vient fortement influencer le prix des loyers.

On sait que toute créance produisant des revenus est frappée d'un impôt, cet impôt est d'ailleurs conforme à la règle générale qui veut que tout revenu soit frappé une première fois dans sa catégorie et une deuxième fois par l'impôt général sur le revenu. Chacune de ces catégories constitue des cédules, aussi l'impôt est-il appelé impôt cédulaire, et le taux en est variable, suivant qu'il s'agit d'un revenu du travail, du commerce, de l'agriculture ou d'un revenu foncier ou mobilier.

Le taux de l'impôt sur le revenu des créances est actuellement fixé à 12 % (décret-loi juillet 1934) ; cet impôt s'ap-

1. Voir p. 124 de notre ouvrage.

plique aux intérêts hypothécaires et, quoique payé par le prêteur augmente le taux du prêt, car celui-ci en tient compte dans sa détermination. Le Crédit Foncier, par exemple, prend à sa charge les 12 % d'impôts (soit actuellement 1,25 % du capital) mais il les récupère sur l'emprunteur, ce qui explique, dans une certaine mesure, le taux élevé de ses prêts.

Ces charges fiscales sont écrasantes et contribuent à l'élévation du taux des prêts fonciers et, partant, du niveau élevé des loyers.

En ce qui concerne le Crédit Foncier ¹, la comparaison du taux de revient du dernier emprunt foncier à lots émis avant la guerre avec celui de la dernière émission (1934), montre que l'incidence de l'impôt joue à concurrence de 16 centimes dans le premier cas et de 111 centimes dans le second. Si le tarif de l'impôt sur le revenu des capitaux mobiliers et sur les lots n'avait pas varié depuis 1913, l'incidence du prélèvement fiscal sur le taux serait inférieur de 83 centimes à ce qu'il est actuellement, c'est-à-dire à plus de 10 %.

Section IV

Les impôts supportés par les Sociétés immobilières

Une grave atteinte a été portée aux Sociétés immobilières par les décrets-lois du 20 juillet 1934, qui les ont non seulement privées de l'option qui leur était autrefois laissée entre la déclaration du revenu réel de leur immeuble, et celle du revenu brut diminué de 30 %, mais qui leur fait subir en outre une surcharge fiscale ruineuse en les imposant aux bénéfices industriels et commerciaux et à la taxe sur le chiffre d'affaires.

Or, les dispositions dont ces sociétés se plaignent paraissent à la fois illégales et inopportunes ² car :

1. Rapport du gouverneur du Crédit Foncier de France à *L'Assemblée générale des actionnaires* 1935.

2. Lettre ouverte de M. MARCHAND, Président du du *Syndicat des Sociétés immobilières françaises*, à M. le Ministre des Finances. *Bulletin de la Chambre des propriétaires*, mars 1935.

Elles sont contraires à la loi du 6 juillet 1934, qui prévoyait « la suppression des régimes incompatibles avec une charge fiscale allégée ».

« Elles modifient rétroactivement un régime fiscal qui fut la condition déterminante de la fondation des dites sociétés ».

« Elles sont contraires au droit fiscal français, comme frappant dans deux cédules un même revenu ».

« Elles modifient, par voie oblique et contre toute équité au préjudice des seules sociétés immobilières, et sans réciprocité, le forfait que l'Etat impose lui-même *ne varietur* au revenu de la propriété (impôt foncier) ».

« Elles imposent, à la cédule des bénéficiers industriels et commerciaux, des sociétés qui paient précisément parce qu'elles ne sont ni industrielles, ni commerciales, la taxe de mainmorte, faisant elle-même double emploi, pour les sociétés dont les biens sont représentés par des titres frappés des droits de transmission entre vifs et après décès ».

« Elles violent le principe de l'égalité devant l'impôt, les impôts relatifs à l'opération purement civile de location d'immeubles étant réels et non personnels, les charges fiscales doivent en conséquence être les mêmes, quelque soit le propriétaire ».

Ces différentes remarques sont d'une exactitude absolue et l'excès d'imposition entraînera la chute des valeurs immobilières ; d'autre part, la privation des ressources des sociétés conduira celles-ci à diminuer les travaux d'entretien et aggravera la crise du bâtiment.

Il n'est pas douteux que c'est la suspicion qui règne sur les Sociétés immobilières, qui n'ont bien souvent été fondées que pour favoriser l'évasion fiscale¹ qui a conduit l'Administration à proposer de telles mesures. Mais à côté de ces sociétés, il en existe d'autres qui n'ont jamais eu ce but et qui font appel à l'épargne publique. Il est regrettable que des mesures fiscales trop sévères viennent contrarier leur activité et leur développement et provo-

1. Voir à ce sujet, p. 76 de notre ouvrage.

quent dans le bâtiment par contre coup, une accentuation de la crise et par suite du chômage.

Signalons à titre de remarque que l'assujettissement des Sociétés immobilières à l'impôt sur le chiffre d'affaires est douteux et ne résulte pas expressément des décrets-lois.

La question a été posée à l'Administration, par M. Joseph Denais député et voici sa réponse :

« Le Ministre des Finances fait connaître que si l'art. 3 du Code des impôts directs soumet à l'impôt sur les bénéfices commerciaux toutes les Sociétés anonymes et à responsabilité limitée, il n'en résulte pas qu'elles soient *ipso facto* redevables de la taxe sur le chiffre d'affaires ; elles n'y seraient assujetties que si elles accomplissaient des opérations relevant d'une profession assujettie par elle-même à l'impôt sur les bénéfices industriels et commerciaux. Ainsi les Sociétés immobilières qui gèrent simplement les immeubles leur appartenant ne sont pas soumises à la taxe sur le chiffre d'affaires, tandis qu'elles y seraient assujetties si elles s'occupaient de vente et de lotissement ».

Section V

Les droits de mutation

§ 1. *Tarif du droit de mutation*

Le principe de la taxation aux droits d'enregistrement des mutations d'immeubles est inscrit à l'art. 69 § 7 n° 1 de la loi du 22 frimaire an XII, qui vise les adjudications, ventes, rétrocessions, et tous actes civils et judiciaires, translatifs de propriété ou d'usufruit de biens immeubles à titre onéreux (Cod. art. 271 § 20 n° 1)¹.

Ce régime est uniquement relatif aux mutations à titre onéreux, les mutations d'immeubles entre vifs à titre gratuit, c'est-à-dire les donations et les mutations par décès sont régies par les règles spéciales à ces sortes de mutations.

1. ALLIX, *Les impôts français*, op. cit.

Le droit primitivement prévu par la loi de frimaire était de 4%, mais à ce moment la transcription de l'acte ou de la mutation au bureau de la conservation des hypothèques donnait ouverture à un droit de 1,50%. Comme beaucoup de mutations n'étaient pas transcrites, le droit de transcription a été incorporé au droit de mutation proprement dit et perçu en même temps que lui au bureau de l'Enregistrement, que la transcription soit effectuée ou non dans la suite. Le tarif a donc été porté à $4\% + 1,50\% = 5,50\%$ (loi du 28 avril 1816, art. 52). Ce régime s'est maintenu depuis lors ; la transcription, lorsqu'elle est requise, donne exclusivement lieu à la perception de la taxe hypothécaire, créée par la loi du 27 juillet 1900, qui est actuellement de 0,48% et du salaire du conservateur des hypothèques.

Le taux du droit, ainsi indivisible, tenant lieu cumulativement du droit de mutation et du droit de transcription a été, par la suite, porté à 7% (loi du 25 avril 1905, art. 2), à 10% (loi du 25 juin 1920, art. 25), à 12% par l'addition du double décime (loi du 22 mars 1924, art. 3), à 15% enfin par la loi du 4 avril 1926, art. 30. La loi de dégrèvement du 31 juillet 1929, art. 2, l'a réduit à 12%, il a été relevé depuis à 13,50%¹.

Lorsque la valeur d'un immeuble dépasse un certain chiffre, des surtaxes viennent s'ajouter au droit principal de 13,50%. Pour toutes ventes d'immeubles dont le prix excède 300.000 francs, ce droit est majoré, en vertu de l'art. 42 de la loi du 13 juillet 1925, Cod. art. 271 § 20 n° 1), d'une surtaxe, dont le tarif a été augmenté du double décime de la loi du 22 mars 1924, et s'établit de la façon suivante : 1,20% sur la partie du prix qui excède 300.000 francs, 2,40% sur la partie qui excède 500.000 francs. Ces chiffres ont été portés respectivement à 1,25% et 2,50%. Cette surtaxe est assise et perçue dans les mêmes conditions que les droits de mutation proprement dit. Cependant, elle n'est pas applicable aux ventes qui sont effec-

1. D'après un décret-loi du 28 août 1935, le droit de mutation a été réduit à 8% pour toutes les ventes d'immeubles effectuées avant le 31 mars 1936.

tuées sous la forme ci-après : ventes sur saisie immobilière ou sur conversion de saisie immobilière, ventes de biens dépendant d'une faillite, ventes ou licitations de biens de mineurs, d'absents ou d'interdits, ventes ou licitations en vue de partage de biens provenant de successions, ventes de biens de successions vacantes ou de successions bénéficiaires, ventes de biens dotaux dans les cas exceptionnels prévus par l'art. 1158 du Code civil.

§ 2. *La taxe à la première mutation*

Les ventes immobilières sont encore soumises à la taxe sur la première mutation. Cette taxe fait partie des ressources créées à la suite de la crise financière de 1925-1926. La loi du 3 août 1926 l'a institué avec une affectation spéciale, le produit doit en être consacré à l'amortissement de la dette publique et la loi constitutionnelle du 10 août 1926, en même temps qu'elle donnait un caractère constitutionnel à la dotation de la Caisse autonome d'amortissement qui venait d'être créée, y a fait figurer le produit de cette taxe, dont elle ne pourrait être privée que par l'effet d'une modification de la Constitution.

La taxe à la première mutation est un prélèvement exceptionnel effectué une fois pour toutes sur les propriétés foncières, et acquitté sur la première mutation dont ces propriétés seront l'objet.

Aux termes de la loi, la taxe pouvait être acquittée par anticipation, sur une déclaration estimative souscrite sous le contrôle de l'Administration. Cette faculté n'était ouverte d'ailleurs que jusqu'au 1^{er} janvier 1927 et ceux qui en usaient, obtenaient l'avantage de ne payer la taxe qu'au taux de 5% alors que le tarif normal était de 7%. Le petit nombre de redevables qui ont usé de cette faculté ont d'ailleurs fait une mauvaise affaire, puisque le tarif ordinaire a été ensuite réduit et qu'il n'est plus aujourd'hui que de 3%. En effet, il est possible par une simple loi de modifier le tarif de la taxe, la seule obligation de la loi constitution-

nelle du 10 août 1926 étant de maintenir à la taxe en question sa destination.

Aussi ce tarif a-t-il été réduit une première fois, par la loi du 31 juillet 1929 art. 3, de 7% à 5% et une seconde fois, par la loi du 6 avril 1930, art. 12 de 5% à 3%. C'est ce dernier tarif qui est encore en vigueur aujourd'hui.

§ 3. Régimes spéciaux

a. *Le régime des H.B.M.* — La loi du 5 décembre 1922 a codifié toutes les lois relatives aux habitations à bon marché et leur a accordé un certain nombre d'avantages.

Les droits de mutation à titre onéreux applicables aux habitations à bon marché sont en principe les droits ordinaires. La seule faveur consentie par l'art. 61 de la loi de 1922 (Cod. art. 103) consiste en ce que si, dans les actes portant ventes de maisons individuelles à bon marché construites par les divers organismes ou les particuliers, le prix a été stipulé payable par annuités, la perception des droits pourra à la demande des parties, être fractionnée en plusieurs fractions égales, sans pouvoir excéder le nombre des annuités prévues au contrat ni en aucun cas le nombre de cinq fractions.

Toutefois, deux cas d'exception sont à signaler :

1° Certaines opérations, portant sur les habitations à bon marché sont dispensées de tous droits.

a. Les départements et les communes peuvent attribuer gratuitement, moyennant un seul droit fixe de 22,50, un immeuble à un Office d'habitations à bon marché (loi du 5 décembre 1922, art. 72, Cod. art. 270 § 5, al. 5 n° 50).

b. Les acquisitions amiables faites par les communes et les Offices d'habitations à bon marché en vue de travaux d'urbanisme et de construction, lorsque la déclaration d'utilité publique a été faite par un arrêté préfectoral reconnaissant expressément qu'il y a urgence, sont totalement exemptées et du droit de mutation et même de la taxe à la première mutation (loi du 30 décembre 1928, art. 22).

2° La loi du 13 juillet 1928 dite loi Loucheur dispense entièrement du droit de mutation immobilière les ventes de maisons individuelles ou de logements à bon marché, consenties, dans un délai maximum de deux ans après l'achèvement de leur construction, à des acquéreurs qui doivent les habiter personnellement (art. 16).

En ce qui concerne les habitations à bon marché, l'art. 37 de la même loi, réduit de moitié le droit de mutation, à l'exclusion de la taxe à la première mutation qui reste exigible, en faveur des achats de terrains à bâtir, lorsque les conditions ci-après sont remplies : l'acte constatant l'achat doit avoir été enregistré avant le 1^{er} juillet 1931 et doit exprimer l'intention de construire sur ce terrain des maisons correspondant aux conditions de la loi Loucheur, et ces maisons doivent être construites dans un délai de deux ans, après la date de la loi.

Ces délais se sont d'ailleurs trouvés modifiés et prolongés par des dispositions ultérieures.

b. *Terrains à bâtir.* — L'art. 25 de la loi du 30 décembre 1928, modifié par l'art. 22 de la loi du 30 mars 1929 a par ailleurs, superposé à ce régime un régime analogue, mais généralisé, à toutes les acquisitions de terrains destinées à recevoir des constructions à usage d'habitation, quelque soit le confort ou l'importance des locaux ; cependant la réduction n'est pas applicable aux terrains d'une superficie supérieure à 3.500 mètres carrés, lorsqu'ils doivent recevoir des maisons individuelles ; au contraire, elle profite sans limitation de superficie, aux terrains destinés à la construction de maisons collectives, pourvu que les bâtiments couvrent avec les cours qui en sont la dépendance immédiate, la totalité du terrain.

Ce régime est admis pour les achats d'immeubles destinés à être démolis, en vue de la reconstruction de locaux pour l'habitation.

Ce régime de faveur des terrains à bâtir a d'ailleurs été supprimé par une loi de 1933, ce qui est fort regrettable pour

l'industrie du bâtiment, et constitue l'une des nombreuses causes du marasme actuel.

c. Régime des achats pour revendre. — Les actes d'achat d'immeubles, lorsqu'il est expressément déclaré que l'acquéreur achète pour revendre, sont passibles d'un droit majoré, que la loi de 1925 avait fixé à 14,40 % (avec le double décime) qui a été porté à 18 % (loi du 4 avril 1926), réduit à 15 % par l'art. 2 de la loi du 31 juillet 1929 et est actuellement de 16,50 % ¹. Le droit perçu sur l'achat fait avec la déclaration expresse de l'intention de revendre est donc majoré de 3 %.

L'acte de revente ne donne plus ouverture qu'au demi droit ordinaire à la charge de l'acquéreur définitif, mais le premier acquéreur peut se faire rembourser la moitié du droit majoré qu'il a payé lui-même.

Pour que ce tarif de faveur s'applique, il faut que la revente ait lieu dans le délai d'un an de l'achat, passé ce délai, elle sera enregistrée au tarif ordinaire et l'acquéreur intermédiaire subira la charge totale du droit majoré sans recours possible contre le second acquéreur. Bien que ces dispositions aient été introduites spécialement en vue des marchands de biens, elles s'appliquent à toute personne qui déclare acheter pour revendre.

Les droits de mutation constituent un véritable prélèvement sur le capital, ils dépassent 20 % et arrivent parfois jusqu'à 25 % de la valeur des immeubles. Ils se composent du droit de mutation proprement dit, actuellement 16,50 % ¹ majoré des surtaxes : 2,50 % au-dessus de 500.000 francs ; il faut y ajouter la taxe sur les adjudications, le droit de quittance de 1 %, le droit de main-levée, les honoraires du notaire. Les conséquences de ce prélèvement sont désastreuses pour les propriétaires et même pour l'Etat qui voit les transactions se raréfier et ses recettes diminuer.

1. Ce droit a été réduit à 12 % par un décret-loi du 28 août 1935.

Ajoutons que le droit est assis sur la valeur vénale de l'immeuble, valeur en réalité fixée par l'Administration par comparaison avec d'autres ventes, et qu'il n'est par conséquent pas permis à l'acheteur de faire une bonne affaire, sans s'exposer à une amende pour insuffisance de déclaration.

Un taux aussi excessif paralyse les transactions et cause le plus grand préjudice à l'industrie du bâtiment qui vit avec le propriétaire immobilier. L'acquéreur d'un immeuble subit à l'origine une perte de $1/6$ sur son capital, il lui faut donc consacrer cinq ans de son revenu pour assurer l'amortissement des frais de mutation. Comme le fait très bien remarquer M. Caziot¹, si l'on taxait sur les mêmes bases la propriété mobilière, on paralyserait immédiatement toute notre économie.

Si l'on veut faire reprendre les transactions immobilières, autres que les ventes forcées qui sont le fait de la crise, il est nécessaire de desserrer l'étreinte finale². Ainsi que nous l'avons indiqué les frais de mutation n'étaient avant guerre que de 7%, ils sont actuellement de 20 à 25%, l'augmentation est véritablement excessive.

Ajoutons qu'en ce qui concerne le développement immédiat de l'industrie du bâtiment, il serait indispensable de faire bénéficier de nouveau d'un tarif de faveur les terrains à bâtir et de consentir pour les immeubles nouvellement construits et revendus dans les cinq ans qui suivent la délivrance de l'autorisation de bâtir, une très sensible diminution des droits de mutation. On inciterait ainsi les bâtisseurs à recommencer leurs opérations qui sont profitables à l'entreprise car elles procurent du travail et aux locataires, car elles leur assurent des logements neufs et confortables, à l'Etat et la Ville, car elles fournissent à ces collectivités des recettes nouvelles.

1. *Le Figaro*, n° du 20 juin 1934.

2. Le décret-loi du 28 août 1935 n'a réduit le droit de mutation que temporairement et pour les seules ventes effectuées avant le 31 mars 1936.

TITRE III

LES SOLUTIONS

« La situation dans laquelle se trouve placée en ce moment l'industrie du bâtiment mérite d'être examinée très attentivement, nous pouvons dire qu'elle n'a jamais été plus préoccupante ». C'est par ces mots qui reflètent l'état de crise dans lequel se trouve le bâtiment, que commence le rapport adopté par le Comité des présidents des diverses Chambres syndicales du bâtiment, le 1^{er} mai 1934. Que pourrait-on dire en 1935 où la crise du bâtiment a atteint un état aigu ?

Dans cet ouvrage nous avons étudié successivement les faits qui caractérisent cette crise et les causes qui l'ont provoquée.

Les faits se traduisent par l'accroissement du nombre des chômeurs, par la diminution des autorisations de construire et des matériaux introduits, par des faillites nombreuses, par l'effondrement des prix et la lutte acharnée de la concurrence.

Les causes, nous les avons attribuées d'abord à la crise économique générale, ensuite et surtout à la législation d'exception sur les loyers qui limite les ressources des propriétaires, à la politique folle des diverses collectivités publiques qui, en jetant sur le marché des logements par quantités massives, ont provoqué une offre bien supérieure

à la demande¹. Nous avons aussi étudié les causes et les conséquences sur le marché immobilier de la hausse du taux de l'intérêt, du taux excessif des impôts. Nous avons enfin examiné les répercussions de l'augmentation des tarifs de douane et du système des contingentements sur l'activité de la construction. Il nous appartient maintenant de rechercher les remèdes.

Les solutions peuvent être positives ou négatives, selon qu'elles entraînent l'ouverture immédiate de nouveaux chantiers ou favorisent simplement la construction. L'étude de ces deux espèces de solutions fera l'objet des deux chapitres suivants. Un troisième chapitre sera consacré à l'étude des solutions fragmentaires et provisoires de la crise.

1. Il faut ajouter le décret-loi sur les loyers du 16 juillet 1935 qui diminue dans d'importantes proportions les revenus des propriétaires d'immeubles.

CHAPITRE PREMIER

LES SOLUTIONS POSITIVES

Les solutions positives que nous avons envisagées dans cette étude consistent en travaux à effectuer par les collectivités publiques. Nous avons divisé ce chapitre comme suit :

Section I. — Les travaux effectués par les collectivités publiques. Leur intérêt. Le régime des adjudications publiques, des concours et des concessions.

Section II. — Le plan Marquet.

Section III. — Les îlots insalubres.

Section IV. — L'Exposition de 1937.

Section I

Travaux effectués par les collectivités publiques Leur intérêt. Le régime des adjudications publiques des concours et des concessions

Les solutions positives sont celles qui sont susceptibles de provoquer des travaux immédiats. Elles ne peuvent être dues qu'à l'initiative des pouvoirs publics, par la mise en route d'un programme de grands travaux. Mais, pour que ces travaux viennent en aide à l'industrie du bâtiment de la région parisienne, il est nécessaire tout d'abord que d'importants crédits soient affectés à cette région qui est la plus touchée par le chômage. Il faut ensuite

que ces travaux ne consistent pas uniquement en ouvrages d'art, en lignes de chemin de fer et en travaux de voirie, mais qu'ils comportent un large programme de bâtiments, notamment par la démolition des îlots insalubres et la reconstruction sur leurs emplacements d'immeubles d'habitation pour les classes laborieuses avec de larges espaces libres pour des jardins.

Les travaux devraient comprendre en outre la construction d'hôpitaux, d'écoles, de lycées, de bains-douches, de piscines, de gymnases, de salles de fêtes, de bibliothèques. Il faudrait aussi construire dans Paris un monument artistique, musée, théâtre ou stade athlétique, mais de grandes dimensions et de large envergure ¹, étudié avec soin et construit dans un délai raisonnable pour permettre un travail parfait, ce qui est bien souvent oublié par nos constructeurs d'aujourd'hui qui prétendent exécuter en quelques mois, ce que nos aïeux ont mis des dizaines d'années à édifier. Ce monument resterait comme la marque de notre époque pour les siècles futurs, il donnerait du travail aux ouvriers et aux artistes, et contribuerait à effacer pour nos descendants l'impression pénible de mauvais goût que ne manquera pas de faire sur eux l'horrible ceinture d'immeubles qui enserre Paris.

Ne vaudrait-il pas mieux construire un monument grandiose susceptible de fournir pendant de longs mois du travail aux entreprises et aux ouvriers plutôt que de payer des indemnités de chômage ? On a calculé que, sur le montant des travaux administratifs, l'Etat et les collectivités publiques percevaient près d'un tiers sous forme d'impôts et de taxes, la dépense quoique importante serait en fin de compte profitable, car elle contribuerait à attirer les étrangers vers Paris, curieux de voir une œuvre magistrale et qui soit vraiment inédite. Mais, pour que ces travaux atteignent leur véritable but, il faut proscrire le système des entreprises générales, toujours

1. Les musées prévus dans le programme de la prochaine Exposition sont mesquins et mal situés, de plus ils doivent être exécutés dans un délai trop court pour permettre la perfection de l'exécution. Ils ne répondent aucunement au monument magistral que nous envisageons.

coûteux et qui prête à de louches combinaisons. Il faut faire un large appel à la concurrence par voie d'adjudication publique par corps d'état séparés, et ne confier les travaux qu'à des entreprises françaises et spécialisées. Le système des adjudications publiques tel qu'il est pratiqué actuellement prête bien souvent à la critique, mais il semble cependant qu'il soit le plus juste, surtout si on veut bien lui faire subir quelques améliorations.

Tout d'abord ne doivent être admises à concourir que les entreprises jugées capables d'exécuter les travaux mis en adjudication et pouvant justifier d'un certain nombre de références, certifiées par des architectes notoirement connus. On éviterait ainsi la participation aux adjudications d'entreprises créées uniquement en vue de soumissionner un lot de travaux, comme ce fut le cas pour des sociétés fondées dans le but unique de traiter certains travaux avec la Ville de Paris et qui se sont révélées plus tard incapables de les terminer, ou de les exécuter suivant les règles de l'art.

Ce système de l'admission préalable est, en général, en vigueur dans la plupart des adjudications, mais la Commission d'admission devrait se montrer d'une plus grande sévérité, pour établir une rigoureuse égalité entre les soumissionnaires et pour avoir la certitude que le travail sera mené à bonne fin et bien exécuté. C'est, en définitive, le système de l'adjudication restreinte que nous préconisons, mais avec un plus large appel à la concurrence.

Le système du concours qui entraîne le plus souvent le favoritisme doit être rigoureusement proscrit, car il est toujours possible de trouver en France plusieurs entreprises capables d'exécuter un travail donné et de les mettre en concurrence en organisant une adjudication. Il appartient aux architectes et ingénieurs d'établir des Cahiers des charges et des plans avec une précision suffisante, afin que l'adjudication puisse avoir lieu en toute connaissance de cause et sans qu'aucun point ne soit laissé dans l'obscurité. Le concours devrait être uniquement réservé aux travaux

artistiques des architectes, à la présentation d'un projet, mais celui-ci une fois adopté doit être suffisamment étudié pour permettre sa mise en adjudication. La formule du concours n'est qu'une solution de paresse; il est regrettable que ce procédé blâmable soit trop souvent employé par les diverses administrations publiques, il aboutit à réserver les travaux à quelques entreprises favorisées.

Par suite de la crise du bâtiment, les entreprises se font entre elles une concurrence mortelle, qui aboutit bien souvent à traiter des travaux au-dessous du prix de revient. Certains entrepreneurs consentent des rabais invraisemblables dans les adjudications publiques, rabais qui ne sont pas compatibles avec une bonne exécution du travail, ou avec un bénéfice normal de l'entreprise.

Aussi a-t-on proposé de réformer un tel système en ne confiant pas nécessairement les travaux à celui qui a offert les meilleures conditions.

On a tout d'abord proposé l'établissement d'un prix minimum établi par des techniciens et qui devrait assurer un bénéfice normal à l'entreprise. Ce prix serait déposé sous enveloppe avant l'ouverture des soumissions ainsi qu'il est fait pour le prix maximum, et l'affaire ne pourrait pas être traitée au-dessous. Mais on voit immédiatement les objections qui s'opposent à un tel système, difficulté d'établir le prix minimum et comment départager les concurrents ensuite. On a proposé, il est vrai, de déclarer adjudicataire celui dont le prix ou le rabais serait le plus près du chiffre fixé par l'Administration, mais il y aurait là un véritable jeu de la part des concurrents, l'Administration étant parfaitement incapable de déterminer un prix minimum, car le prix de revient des travaux dépend d'un grand nombre de facteurs qui peuvent être sensiblement différents suivant les maisons; un outillage plus perfectionné, un travail situé à proximité du chantier, des marchés avantageux conclus avec des fournisseurs pourront amener certaines entreprises à consentir des conditions qui, quoique très avantageuses pour l'Administration, leur permettront cependant de

réaliser un bénéfice, alors que d'autres entreprises, moins bien placées, n'auraient pu exécuter le même travail aux mêmes conditions, sans subir une perte.

La dernière réforme de l'adjudication qui a été proposée consisterait à traiter, non pas avec le soumissionnaire ayant offert les meilleures conditions, mais avec celui qui se rapprocherait le plus de la moyenne des différents rabais, après élimination des extrêmes. Pour fixer les idées, supposons que les entreprises A.B.C.D.E. soient appelées à soumissionner des travaux et que les prix consentis par chacune d'elles soient respectivement de : 100.000 - 95.000 - 125.000 - 140.000 - 150.000 francs, l'entreprise B ayant offert le prix le meilleur marché, soit 95.000 francs, ne sera pas déclarée adjudicataire.

En effet les extrêmes sont éliminés, comme ayant, pour le plus bas B, donné un prix non compatible avec la bonne exécution du travail, et pour le plus haut E, comme ayant fait une erreur en donnant un prix trop élevé. On prend ensuite les moyennes des prix des trois soumissionnaires non éliminés

$$\frac{100.000 + 125.000 + 140.000}{3} = 121.666.$$

C, ayant donné le prix de 125.000 francs le plus voisin du chiffre ainsi obtenu, est déclaré adjudicataire. Ce système employé dans certaines adjudications en Allemagne et en Suisse offre certains inconvénients. Il est onéreux pour l'Administration qui doit confier ses travaux à un prix supérieur au prix minimum obtenu, alors que celui qui a offert le prix le plus bas pouvait peut-être très bien s'exécuter. De plus, la détermination du prix moyen est arbitraire, et peut conduire à un chiffre élevé si l'avant-dernier soumissionnaire, en l'espèce D, a forcé anormalement son prix. Nous ne croyons pas à l'efficacité de ce système et nous sommes d'avis qu'il faut s'en tenir à l'adjudication publique telle qu'elle a été pratiquée jusqu'ici, mais avec un renforcement du système de l'admission préalable et l'abolition des concours.

Le système de la concession qui a été employé par la

Ville de Paris pour la construction des immeubles du programme spécial des 20.000 logements est aussi à rejeter.

Nous avons d'ailleurs dit à cet égard quel était l'avis du Conseil d'Etat qui, tout en approuvant la convention passée pour la reconstruction de la Cité Jeanne d'Arc, enjoignait à la Ville de cesser d'employer ce système et lui demandait de revenir à des méthodes plus normales, et il faut entendre par là au système des adjudications publiques. Nous avons vu d'autre part quel était l'avis de la Cour des Comptes sur ces sortes d'opérations et la condamnation sévère qu'elle a prononcée contre la Ville de Paris.

Le système de la concession qui se justifie pour certains services municipaux d'intérêt général, tels que les transports, le gaz, l'électricité et l'eau, est rigoureusement à proscrire en matière de construction.

Section II

Le plan Marquet

Devant le chômage qui ne cessait de croître, et qui était particulièrement important dans le Nord de la France et dans la Région parisienne, les pouvoirs publics ont élaboré un plan de grands travaux publics. Celui-ci fut l'œuvre du Ministre du Travail du cabinet Doumergue, et il lui a laissé son nom. D'après les idées de son promoteur, il devait produire un choc psychologique et provoquer un démarrage général de l'économie française.

Le but de ce plan était de donner du travail aux régions de la France les plus atteintes par le chômage, et notamment à la région parisienne. Il consistait en travaux d'intérêt général, régional ou local, qui devaient être exécutés par les différentes collectivités publiques suivant un programme d'urgence. Pour leur permettre d'exécuter ces travaux, des fonds leur étaient prêtés à un taux de 5,35 % par la Caisse des dépôts et consignations, taux fixé par la Commission nationale ; le financement étant obtenu par

l'emploi des fonds disponibles des Assurances sociales. Il avait été prévu que dix milliards pourraient être ainsi mobilisés pour une période de 10 ans. Dès la première année les disponibilités devaient s'élever à 1.600 millions.

Les faits n'ont pas répondu à ces espérances. Les besoins du Trésor ont absorbé en grande partie les fonds disponibles des Assurances sociales, d'autre part l'intérêt de 5,35 % paraît trop élevé pour engager les collectivités à entreprendre des travaux.

Le rapporteur du budget de la Ville de Paris, M. François Latour, estime que le plan Marquet ne constitue pas une panacée, il considère que les fonds mis à la disposition des départements et des communes exigent un service d'intérêts trop élevés ! D'après lui, le plan Marquet, n'offre aucun intérêt spécial pour la Ville de Paris car, l'amortissement étant obligatoire, les sommes prêtées à la Ville par les Caisses d'Assurances sociales nécessiteraient une charge annuelle, intérêt et amortissement compris de 6,66 %, or les emprunts réalisés directement par la Ville sont moins onéreux.

Néanmoins le plan Marquet offre la possibilité d'assurer une trésorerie régulière pour quelques grands travaux, et doit permettre une politique de soutien de l'économie parisienne. Si le taux fixé par la Commission nationale venait à être diminué, il est certain que ce plan permettrait la réalisation d'importants travaux qui sont actuellement laissés en suspens, ce qui entraînerait une certaine reprise d'activité de l'industrie du bâtiment. C'est donc la baisse de ce taux d'intérêt qui doit être recherchée, mais celle-ci ne peut être obtenue qu'au détriment des assurés sociaux dont les indemnités pour maladie et les rentes ont été fixées en fonction de ce taux. Il reste à savoir, s'il ne vaudrait pas mieux donner du travail immédiat à ces assurés et une rente diminuée plus tard.

Section III

Les îlots insalubres

Parmi les travaux qui pourraient être exécutés immédiatement, il faut citer en premier lieu la suppression des îlots insalubres.

Les travaux des hygienistes français ont démontré depuis longtemps que certaines maisons sont, en ce qui concerne la mortalité par maladies contagieuses et particulièrement par tuberculose, plus durement frappées que d'autres. Ces maisons à mortalité élevée sont groupées sur certains points de la capitale, principalement au Centre et dans la région Est. Ces groupes de maisons contaminées, caractérisées par le surpeuplement, l'étroitesse des rues et l'insuffisance des cours intérieures, obstacles à l'ensoleillement, constituent les îlots insalubres.

Une enquête administrative portant sur les immeubles qui, de 1894 à 1918, ont enregistré un minimum de dix décès par tuberculose pulmonaire a permis de déterminer 17 îlots insalubres. On estimait il y a dix ans que la démolition complète de ces 17 îlots aurait entraîné une dépense de 1 milliard environ. Elle frappait 4.230 maisons et intéressait une population de 182.000 personnes. Les obstacles à vaincre étaient nombreux, difficultés financières, impossibilité d'évacuer les locataires entre autres. Toutefois, dès 1922, une partie de l'îlot n° 5 était démolie, en 1924 ce fut l'îlot n° 9, puis l'îlot n° 1, enfin en 1934 la pioche du démolisseur atteignait la Cité Jeanne d'Arc (délibération du 29 décembre 1933)¹.

Après ces opérations fragmentaires, l'Administration conçut un programme beaucoup plus vaste, dont le financement semblait pouvoir être trouvé dans les 300 millions que le plan Marquet mettait à la disposition de la Ville pour la démolition des îlots insalubres. Le moment paraît bien

1. François-Latour. Ville de Paris. Projet de budget de 1935 *op. cit.*

choisi pour reprendre la destruction de ces îlots, et la reconstruction sur leur emplacement d'immeubles salubres, réservés à l'habitation populaire et séparés par de vastes espaces libres. Les prix de la construction sont exceptionnellement bas et la crise économique en diminuant la valeur des terrains et des fonds de commerce, a abaissé sensiblement le coût des expropriations, qui doivent permettre de réaliser l'opération. En dehors de ces raisons, les motifs tirés de l'accroissement du chômage doivent inciter à classer ces travaux parmi ceux à entreprendre dans le plus bref délai.

L'opération comporte deux phases :

La première comprend l'ensemble des opérations devant aboutir à la libération et à la mise en état de viabilité des terrains compris dans le périmètre envisagé, acquisitions foncières, locatives, démolitions, travaux de viabilité.

La deuxième phase comprend l'utilisation des terrains libérés et la construction sur tout ou partie de ces terrains d'immeubles à usage d'habitation ou de commerce.

Renouvelant l'erreur des immeubles à loyers modérés, l'Administration avait envisagé de passer des conventions avec plusieurs sociétés qui se seraient chargées de collaborer avec la Ville en vue d'un aménagement des îlots à assainir. Des réclamations se sont élevées de la part du Groupe des Chambres syndicales du bâtiment qui a protesté contre l'attribution des travaux de construction d'habitations à des sociétés financières dont l'objet est moins d'exécuter les travaux que de les sous-traiter à meilleur compte. D'autre part le Conseil d'Etat, avons nous dit, veut voir la Ville de Paris « utiliser les procédés et les méthodes de droit commun, dont seules des circonstances extraordinaires légitiment parfois l'abandon » ce qui implique le rejet de ces conventions. Nous espérons dès lors que chaque opération sera divisée en lots aussi petits que possible, et que chacun de ces lots sera confié à un architecte différent afin d'éviter une trop grande uniformité. Les adjudications devront avoir lieu par corps d'état, et chaque entreprise ne devra pas être déclarée adjudicataire de plus

d'un seul lot, afin de réserver du travail à tous. Devront seules être appelées à concourir les entreprises de Paris et du Département de la Seine, puisque le but de ces travaux est de résorber le chômage dans cette région. Un plan d'ensemble esthétique sera déterminé après un concours entre architectes, et devra être observé par les différents constructeurs.

Si ces conditions sont strictement observées, les entreprises parisiennes recevront enfin un peu de travail, et pourront employer leur personnel. Ce programme de démolition et de reconstruction des îlots insalubres constitue l'une des solutions positives de la crise du bâtiment et pourrait être appliqué immédiatement.

Section IV

L'Exposition de 1937

L'historique des crises du bâtiment nous a montré une activité toujours très grande de cette industrie au moment des expositions. Les années 1878, 1889, 1900, 1926 et 1931, dates des diverses expositions universelles, furent des époques prospères pour le bâtiment.

C'est que la préparation d'une exposition, la construction des pavillons et des stands entraînent de nombreux travaux. En outre, chaque exposition tient à laisser un souvenir durable pour les générations futures et édifie en général une œuvre importante destinée à lui survivre. Ainsi en fût-il avec la Tour Eiffel en 1889, avec les Grand et Petit Palais et le pont Alexandre en 1900, le musée colonial en 1931.

Aussi, devant l'acuité de la crise, il a paru nécessaire aux pouvoirs publics de chercher à revigorer l'économie du pays en stimulant le commerce et l'industrie par la préparation d'une nouvelle exposition qui aurait en outre l'avantage de procurer du travail aux nombreux chômeurs du bâtiment.

Malgré l'exposition coloniale qui paraissait encore toute

proche, il fût décidé de tenir à Paris en 1937 une exposition internationale. La préparation devait commencer immédiatement afin de réduire le chômage dans le plus bref délai possible. Le nom choisi fut : « Art et technique » afin de symboliser l'alliance de l'imagination et du goût avec la science. Il s'agit donc à la fois d'une exposition artistique et scientifique. Les crédits alloués s'élèvent à 112 millions ¹, mais seront sans doute largement dépassés. A ce chiffre il faut ajouter les sommes engagées par les exposants et qui s'élèveront certainement à un chiffre très élevé. Les monuments durables consistent en deux palais qui doivent être édifiés sur les bords de la Seine et en la reconstruction du Trocadéro.

La première critique que nous adresserons à l'Exposition, c'est que sa préparation est trop longue. Les chantiers, sauf la construction d'un pont, ne sont pas encore commencés.

La deuxième critique concerne la construction des musées qui devront être construits dans un délai trop court, il en résultera une construction bâclée, alors qu'il aurait fallu construire des palais absolument parfaits au point de vue « fini ». Or, ceci n'était possible que si un délai suffisant était accordé aux architectes et aux constructeurs, ce qui n'est malheureusement pas le cas.

Dernière critique, il est à craindre que l'Exposition projetée ne soit trop mesquine et ne suscite pas l'intérêt international indispensable au succès d'une telle manifestation. Les crédits alloués paraissent insuffisants pour faire une œuvre grandiose. Quoiqu'il en soit l'utilité de l'Exposition de 1937 est indéniable, tant pour l'industrie du bâtiment que pour le commerce et l'industrie du pays tout entier. Elle doit stimuler l'activité économique et contribuer à attirer à Paris de nombreux étrangers.

1. Seront en outre financés sur les disponibilités du fonds commun de travail, les deux musées d'art moderne (34 millions), la reconstruction du Trocadéro (60 millions), un passage souterrain sous l'avenue de Tokio (10 millions), et la couverture du chemin de fer des Invalides (8 millions).

CHAPITRE II

LES SOLUTIONS NEGATIVES

Les solutions négatives sont celles qui ne peuvent par elles-mêmes faire surgir de terre immédiatement des bâtiments, mais qui contribuent à l'essor de la construction en accordant des faveurs aux propriétaires fonciers, et qui résorbent le chômage par l'application de certaines mesures.

Le but proposé est de faciliter la construction d'immeubles à usage d'habitation par l'initiative privée, l'œuvre accomplie par les collectivités publiques ayant fait faillite et les immeubles à usage commercial étant en surnombre.

Les mesures pratiques seraient les suivantes :

1^o Supprimer les lois d'exception sur les loyers, dont les effets sont désastreux pour l'industrie du bâtiment, ainsi que nous l'avons suffisamment démontré.

2^o Faire cesser la concurrence de la Ville de Paris en matière d'habitations à loyers moyens et même d'habitations à bon marché.

3^o Stimuler la construction des immeubles par l'initiative privée. Ce but serait obtenu :

a. Par le maintien pour les constructions neuves pendant plusieurs années encore de l'exonération d'impôts durant 15 ans, alors que cette exonération ne sera plus que de 10 ans pour les immeubles terminés fin 1936 et de 5 ans pour ceux terminés fin 1937 (loi du 15 février 1935), de 3 ans ensuite. Nous avons vu que l'impôt foncier et les

taxes accessoires constituaient une très lourde charge pour les propriétaires fonciers, et l'application de cette loi entraînera une hausse du prix des loyers dans les immeubles neufs.

b. Par l'abaissement du taux de l'intérêt.

Nous avons donné notre avis sur ce sujet et nous croyons que le taux de l'intérêt à long terme ne peut baisser que par le retour à la confiance. Confiance dans la solidité de la monnaie, ce qui implique le système de l'étalon or et l'abandon de toute idée de dévaluation, donc un budget en équilibre et l'abandon de la politique d'emprunts à jet continu. Confiance dans l'exécution des contrats, ce qui implique le rejet de toute mesure législative tendant à intervenir dans les contrats entre particuliers, la convention faisant la loi des parties et ne pouvant être détruite par une loi postérieure, comme il en est trop souvent actuellement ¹. Il nous suffira de citer comme exemple : les lois sur les loyers, les lois sur la revision des baux commerciaux et des baux à ferme, la revision du prix de vente des fonds de commerce, etc... Ce retour à la confiance exige en outre le redressement de la moralité publique, tout individu devant avoir à cœur de tenir ses engagements et reconnaître que la parole donnée ou la signature apposée au bas d'un acte est une chose sacrée, et que la violer est un déshonneur. Ce respect des contrats devrait en outre être sanctionné par les tribunaux d'une manière effective par des jugements sévères et non par l'application d'une jurisprudence trop douce pour le débiteur.

Abaissement des frais de justice, car une justice trop onéreuse n'est plus de la justice, le créancier reculant devant les frais à exposer pour poursuivre son débiteur, ce qui encourage l'immoralité publique et les mauvais payeurs. Lenteur de la justice, les voies de recours aboutissant à faire traîner les procès pendant des années. Enfin, il faut

1. A cet égard les décrets-lois ne sont pas faits pour restaurer la confiance dans les contrats, car ils interviennent dans de nombreuses conventions pour en modifier les clauses.

encore que les jugements prononcés par les tribunaux soient exécutés et non pas entravés par le Parquet, sous prétexte d'ordre public, ce qui est trop souvent le cas en matière de loyers.

Le retour à la confiance implique ces différentes mesures. Si les pouvoirs publics ont le courage de les adopter, ce qui n'est pas sans mérite, car elles sont très souvent impopulaires aux masses, on incitera les 30 ou 35 milliards d'argent thésaurisé à sortir de leurs cachettes, et l'abondance des fonds cherchant à s'investir entraînera une baisse sensible du taux de l'intérêt.

Parmi les autres solutions à envisager pour résoudre la crise du bâtiment, citons la proposition de loi de M. Joseph Denais député, déposée il y a déjà quelques années et qui tendait à mettre à la disposition des propriétaires particuliers des capitaux à faible intérêt. La collectivité publique devant supporter une partie des charges de ces prêts, il serait juste d'imposer aux propriétaires emprunteurs un certain barème de loyers et l'établissement de prix maxima pour la location. Ce système pourrait être employé notamment pour la construction d'habitations pour les classes laborieuses.

Une autre mesure également très intéressante, consisterait, selon les suggestions de M. Martin, sénateur, à exonérer des droits de mutation la vente des immeubles nouvellement construits, lorsque cette vente intervient dans un délai maximum de deux ans après l'achèvement des travaux.

En ce qui concerne les travaux de réparations, d'entretien et d'amélioration des immeubles, des propositions ont été déposées par MM. Deligne et Deat, députés. Elles tendent à mettre à la disposition des propriétaires particuliers des capitaux à taux réduit ; mais pour que ces propositions soient intéressantes pour les propriétaires, il faut qu'elles soient combinées avec une modification de la législation sur les loyers, qui puisse leur permettre de récupérer sur les locataires les intérêts et amortissements des emprunts

qu'ils contracteront, car avec la législation actuelle le propriétaire n'a droit qu'à une augmentation dérisoire s'il améliore son immeuble ¹.

Il nous faut citer aussi une intéressante proposition déposée par feu Gabriel Bonnet au Conseil municipal et qui tendait à revenir au système de la liberté en matière immobilière, et à combattre la politique immobilière à forme collectiviste pratiquée par la Ville de Paris. Gabriel Bonnet prétendait que, si le retour à la liberté est si difficile, c'est parce qu'aujourd'hui le placement immobilier exige de trop gros capitaux. Il proposait donc de diminuer le pourcentage nécessaire en capital, en éliminant l'obligation de l'achat du terrain et en comprimant le taux d'intérêt des sommes complémentaires empruntées. Pour diminuer le pourcentage nécessaire en capital, pour comprimer le taux d'intérêt, il suffisait, d'après lui, de mettre au service de l'opération, l'inégalable crédit de la Ville. Un organisme autonome, fondé par la Ville et qui pourrait être le Crédit municipal aurait été chargé de consentir ces prêts. Cet établissement aurait été intéressé à la réussite de l'opération et obligé sous peine d'être la première victime d'une défaillance, à la bonne gestion de l'opération.

Pour éviter l'achat du terrain, Gabriel Bonnet proposait de mettre à la disposition de l'organisme prêteur, les terrains des îlots insalubres dont les bâtisses actuelles auraient été démolies par les soins de la Ville. Ces terrains auraient été loués aux futurs constructeurs par bail emphytéotique d'une durée de 99 ans. Le prix de location, et éventuellement le prix de vente, auraient été fixés par les services de la Ville. Un règlement d'administration fixerait les servitudes architecturales s'il y a lieu et, d'une manière assez générale pour ne pas être restrictive, le genre des constructions à élever.

L'organisme prêteur serait créé au capital de 10 millions de francs. Au fur et à mesure de l'extension des opérations

1. Voir note p. 237.

de la Société, ce capital serait porté jusqu'à 50 millions. Cet organisme contribuerait au financement des constructions au moyen de prêts hypothécaires. Il se procurerait les fonds nécessaires à ces opérations :

1° Par l'utilisation de son capital social, à concurrence de 10 millions ;

2° Par l'émission d'obligations portant la garantie de la Ville de Paris, jusqu'à concurrence de vingt fois le montant du capital actions.

Le montant des prêts consentis ne pourrait en aucun cas être supérieur à 70% de la valeur des constructions, telle qu'elle ressortirait de l'estimation faite par la Société. Ces prêts seraient accordés par tranches successives, au fur et à mesure de l'exécution des travaux et pour une durée ne pouvant dépasser 30 ans, étant entendu que les emprunteurs pourraient se libérer par anticipation.

Le taux auquel l'organisme prêteur consentirait ces prêts serait égal à celui que cet organisme aurait lui-même obtenu, majoré du même pourcentage de frais généraux qu'applique le Crédit Foncier dans des opérations semblables.

Le remboursement de chaque prêt serait garanti par une affectation hypothécaire sur la construction au profit du prêteur, affectation prise pendant la durée des travaux et transformée en inscription hypothécaire, lors de la consolidation du prêt.

D'autre part, l'emprunteur donnerait à la Société délégation conditionnelle sur les loyers qu'il aurait à encaisser et ce, à concurrence du montant de l'annuité de sa dette.

Le Crédit Foncier de France, lorsqu'il exécute un prêteur défaillant, doit payer les droits de mutation sur la valeur de l'immeuble. Ces droits, nous le savons sont très élevés ; par contre, en exécutant son débiteur, la Ville n'aurait à payer que les droits sur la nouvelle cession du bail. Le gage serait donc supérieur pour la Ville, à ce qu'il eût été dans les mêmes conditions pour tout autre prêteur.

De plus, le Crédit Foncier de France prête, on le sait, à raison de 50% de la valeur totale du gage (constructions et

terrain), la Société prêtant à raison de 70% de la valeur de la seule construction, si l'on admet que le terrain représente environ 20% de la valeur totale d'une propriété bâtie, le montant du prêt de la Société représenterait : $70 \times 80 : 100 = 56\%$ de la valeur totale du gage. La Ville qui, pendant tout le cours de ces opérations, se trouverait garantie par des gages importants, verrait cette garantie exceptionnellement renforcée, lors de la mise en route de l'opération.

Une dernière remarque vaut à elle seule de retenir l'attention. Si la Ville construisait par intervention directe, son risque serait de 100% ; dans les mêmes conditions, grâce à ce projet, ce risque est ramené à 56%.

En résumé, l'économie de la proposition de Gabriel Bonnet, est la suivante :

Aujourd'hui, pour qu'un propriétaire puisse faire une construction qui coûte un million, il faut qu'il ait un terrain et 500.000 francs soit, si l'on admet la proportion de 20% de la valeur de la construction pour celle du terrain, une somme totale de 700.000 francs, il faudra qu'il emprunte en outre 500.000 francs à un taux de plus de 9%.

Avec le système proposé par Gabriel Bonnet, pour construire le même immeuble, il suffirait que ce propriétaire possède 30% de la valeur de la construction, soit 300.000 fr. et qu'il emprunte le reste à 6%. Et l'on trouverait plus facilement plusieurs personnes disposant de 300.000 francs qu'une seule possédant 700.000 francs. Ces opérations destinées à faire revivre le sens du placement familial et immobilier seraient limitées à des terrains ayant au maximum une surface de 500 mètres carrés, et qui ne pourraient être réunis entre eux.

Cette proposition qui contribuerait certainement à stimuler l'activité du bâtiment appelle cependant des observations et présente certaines lacunes. Tout d'abord l'inscription hypothécaire ne pourrait être prise, puisque le terrain continue à appartenir à la Ville et qu'il n'a été donné qu'à bail au constructeur. La garantie de la Ville ne réside que dans la possibilité de résiliation du bail et dans sa position

de créancière antichrésiste. D'autre part sa garantie n'est pas aussi absolue que veut bien le laisser croire Gabriel Bonnet car, bien que les fonds ne soient versés qu'au fur et à mesure de l'avancement des travaux, ces derniers peuvent se trouver interrompus par suite d'une défaillance du constructeur, et la Ville resterait alors avec un immeuble inachevé construit sur un terrain qui est sa propre propriété, alors que le Sous-Comptoir qui traite des opérations analogues aurait eu en sus le terrain, comme gage supplémentaire. Il y a là un gros risque de perte pour la Ville, car une construction inachevée a peu de valeur.

Enfin la ligne de démarcation entre la Société et la Ville est mal indiquée, on ne discerne pas bien les droits de l'une et de l'autre.

Cette proposition néanmoins très intéressante nécessite une étude et une mise au point sérieuse. Elle a été renvoyée aux Commissions compétentes, et il faut espérer qu'elle sera un jour adoptée après modifications par le Conseil municipal.

CHAPITRE III

LES SOLUTIONS FRAGMENTAIRES ET PROVISOIRES

Les solutions positives et négatives que nous avons indiquées ont toutes eu pour but, soit d'édifier de nouvelles constructions grâce à l'apport de fonds publics, soit d'encourager la construction en favorisant l'initiative des particuliers. Les remèdes préconisés sont seuls capables de faire reprendre la construction et partant de donner une solution radicale à la crise du bâtiment.

A côté de ces diverses mesures qui donneraient évidemment satisfaction à tous, patrons et ouvriers, mais qui ne sont pas immédiates, il faut chercher les moyens de franchir la crise le mieux possible. Les dernières solutions que nous indiquerons ne seront donc que fragmentaires et se rapporteront uniquement à l'industrie du bâtiment considérée en elle-même, elles ne sauraient comme les premières donner la véritable solution du problème.

Tout d'abord, l'entrepreneur devra chercher à laisser sa maison ouverte, en maintenant une activité réduite par la compression des frais généraux. Si les frais généraux ne peuvent être comprimés d'une façon suffisante et que les résultats d'une ou deux années accusent des pertes, l'entrepreneur fermera purement et simplement sa maison, solution raisonnable qui lui permettra d'éviter la faillite et de conserver une partie de son avoir pour des jours meilleurs.

L'objection de la perte de la clientèle ne saurait être un obstacle à cette décision, car en temps de crise les travaux sont réduits d'une façon considérable et l'entrepreneur retrouvera une grande partie de sa clientèle, lorsqu'il reprendra ses affaires au déclin de la crise.

Si l'entrepreneur ne veut pas se résoudre à cette extrémité, il lui restera la possibilité de fusionner avec une autre maison, ce qui aura comme résultat de diminuer d'une façon sensible l'ensemble des frais généraux. Le fait d'ailleurs est général : les crises tendent toujours à augmenter la concentration des entreprises.

Afin de chercher à faire travailler le plus grand nombre de ses ouvriers, l'entrepreneur n'ouvrira son usine ou ses chantiers que quatre ou cinq jours par semaine ; il cherchera par ce moyen à conserver le noyau de son personnel. Les ouvriers français devront être employés de préférence aux ouvriers étrangers, bien que pour certains travaux spéciaux le recours à ces derniers soit presque inévitable.

Enfin, afin de supprimer la concurrence des entreprises générales, mortelle pour de nombreux corps d'état du bâtiment, il serait souhaitable de voir disparaître le système du marchandage. On a vu, en effet, se créer depuis un certain nombre d'années, des entreprises de main-d'œuvre qui sont surtout employées par les entrepreneurs généraux qui se contentent de fournir les marchandises. Le développement de l'artisanat a particulièrement développé ce procédé qui n'est pas à recommander pour la finition du travail.

Afin de rendre efficace la suppression du marchandage, celle-ci devrait être complétée par l'interdiction du travail à tâche et l'adoption généralisée et obligatoire du salaire horaire qui a l'avantage de permettre l'application stricte et le contrôle des lois sociales en faveur des ouvriers.

Rien ne s'opposerait par contre à l'octroi d'un salaire minimum avec primes afin de favoriser les bons ouvriers. Pour la détermination de ce salaire minimum il serait souhaitable que des conventions collectives de travail intervien-

nent entre patrons et ouvriers, avec obligation d'observer le contrat même pour les patrons ne faisant pas partie du syndicat patronal qui l'a conclu, car il est inadmissible que ceux qui cherchent à favoriser leurs ouvriers en leur accordant un salaire suffisant pour pouvoir vivre et faire vivre leur famille, soient défavorisés. Ce système aurait l'avantage de mettre tous les entrepreneurs d'un même corps d'état rigoureusement à égalité. On ne voit pas, dès lors, quelle objection pourrait être faite du côté patronal à l'adoption d'une telle mesure qui ne lèserait aucun employeur.

APPENDICE

LES DECRETS-LOIS

§ 1. *Décrets-lois sur les loyers et les prêts hypothécaires.*

Autorisé par le Parlement, le Gouvernement a pris le 16 juillet 1935, une série de décrets-lois, dont certains concernent la propriété bâtie.

A partir du 17 juillet 1935, les loyers d'habitation ou professionnels, meublés ou non meublés, sont réduits de 10%. D'autre part, les locataires commerçants sont autorisés à demander la revision de leur loyer suivant les modalités prévues par la loi du 12 juillet 1933 et ceci, même si la revision avait déjà eu lieu conformément à cette loi.

En d'autres termes tous les contrats de location intervenus avant le 16 juillet 1935 sont sujets à revision. Revision forfaitaire fixée à 10% pour les locaux d'habitation et professionnels, et suivant certaines modalités pour les locataires commerçants, la réduction pour ces derniers devant être, semble-t-il, égale ou supérieure à 10%. Enfin la faculté laissée au propriétaire par la loi de 1933 de demander une augmentation de loyer n'existe plus. Ces décrets sont applicables à la fois aux loyers libres et aux loyers réglementés taxés au coefficient de 2,80 et qui sont ainsi ramenés au coefficient de 2,52 du loyer de 1914, alors que les charges supportées par la propriété bâtie restent sensiblement constantes.

Quelles vont être les conséquences de ces décrets-lois sur l'activité de l'industrie du bâtiment ? Les propriétaires, clients de l'entreprise, se trouvent amputés du quart environ de leur revenu net, car la diminution s'applique au loyer, déduction faite des charges estimées au contrat de location et qu'il y a lieu de déduire les charges réelles qui sont bien supérieures. Etant donné le coefficient actuel des travaux (5,28), ils seront dans l'impossibilité de faire exécuter des travaux d'entretien sans voir leurs revenus disparaître presque totalement.

En compensation, d'autres décrets-lois leur accordent, il est vrai, une réduction de 10 % sur les intérêts hypothécaires¹ et la faculté de rembourser les hypothèques malgré toute stipulation contraire. Mais la réduction de 10 % sur les intérêts hypothécaires constitue un avantage absolument infime et n'intéresse que les propriétaires ayant contracté des emprunts ; quant à la possibilité de remboursement, celle-ci n'est intéressante qu'à condition de pouvoir obtenir par ailleurs un taux plus avantageux, ce qui jusqu'à présent n'est pas le cas.

§ 2. Décret-loi concernant les droits de mutation.

Se rendant sans doute compte de l'exagération des droits de mutation qui s'élevaient bien souvent à plus de 20 % le Gouvernement a, par un décret-loi du 25 août 1935, quelque peu libéré les transactions immobilières. Le taux du droit de mutation est ramené à 8 % sans aucune surtaxe : par voie de conséquence sont également réduits à 8 % les droits d'enregistrement assimilés au droit de vente, à savoir les élections ou déclarations de command à la suite d'adjudications ou de ventes d'immeubles, lorsque la déclaration

1. Le Sous Comptoir des Entrepreneurs et la Séquanaise, qui ont consenti des ouvertures de crédit pour construire sur garantie hypothécaire, prétendent que les intérêts de ces ouvertures de crédit ne sont pas passibles de la réduction de 10 % prévue par le décret-loi du 8 août 1935.

Ces organismes affirment que ces ouvertures de crédit ne représentent pas des créances certaines, car elles ont donné lieu à l'émission de traites et à l'ouverture d'un compte courant.

est faite après les vingt-quatre heures de l'adjudication ou lorsque la faculté d'élire command n'y a pas été réservée, les retours d'échanges d'immeubles, les licitations de parts et portions indivises de biens immeubles, les retours de partages d'immeubles. Le taux frappant les achats pour revendre est ramené de 16,50 % à 12 %. Les cessions de droit au bail ou au bénéfice d'une promesse de bail sont imposées au taux de 8 %. Enfin les habitations à bon marché sont totalement exonérées de droit de mutation.

Ces mesures relatives aux droits de mutations immobilières ne sont d'ailleurs que temporaires et prendront fin le 31 mars 1936. Cette dernière disposition est particulièrement regrettable, car une affaire immobilière ne se décide pas comme la plupart des achats et ventes mobilières, elle exige de la réflexion, donc un certain délai, et celui qui est accordé est vraiment trop court pour qu'on puisse se rendre compte de l'efficacité de ces mesures et notamment de leur influence sur le nombre des transactions.

§ 3. *Décrets-lois intéressant l'ensemble des affaires.*

Opinion sur les décrets-lois quant à leur influence sur l'industrie du bâtiment.

Au point de vue général des affaires, certains décrets-lois sont à louer, car ils ont remédié à des abus notoires, citons notamment ceux qui réforment le régime de la faillite et qui ont créé la responsabilité des administrateurs et gérants de sociétés, ceux encore qui sont destinés à protéger l'épargne. Ils contribuent à restaurer le facteur confiance, et par suite à diminuer le taux de l'intérêt dont l'influence est si grande sur la construction ¹.

1. Au moment de mettre sous presse, signalons aussi un décret-loi du 31 octobre 1935 en vertu duquel le revenu net des propriétés bâties louées ou affermées est évalué en appliquant au revenu brut « a. une réduction forfaitaire de 20 % à titre de frais de gestion, d'assurances et d'amortissement ; b. une déduction égale au montant des travaux exécutés pour l'entretien des immeubles ».

Cette mesure a pour but de favoriser l'exécution de travaux d'entretien qui, d'après le rapport précédent, de décret, « représentent environ les deux tiers de l'activité totale » de l'industrie du bâtiment.

Mais à côté de ces décrets-lois dont l'influence bienfaisante sur les affaires est certaine, d'autres sont intervenus pour modifier les stipulations des contrats privés, notamment les prix fixés par les contrats de location ainsi que nous l'avons exposé au début de ce chapitre.

L'état d'incertitude créé par ces derniers décrets, la violation nouvelle des contrats qu'ils autorisent, la législation d'exception qui s'applique dorénavant non seulement aux immeubles d'avant-guerre, mais aussi aux immeubles neufs tant pour les locations bourgeoises que pour les locations commerciales, sont autant de motifs pour éloigner les capitalistes des investissements à long terme dans les opérations immobilières.

Dès la parution de ces décrets, on a d'ailleurs pu constater un arrêt des travaux, et il est probable que nous allons assister à une recrudescence sensible de la crise dans l'industrie du bâtiment, entraînant une augmentation du chômage dans les différents corps de métiers ; ainsi au cours du mois de septembre les demandes en autorisation de bâtir sont tombées à 18.

CONCLUSION

Cet ouvrage nous a conduit à étudier l'industrie du bâtiment dans la région parisienne, à décrire les effets de la crise et à en rechercher les causes. Les solutions que nous avons apportées pour tenter de la résorber et de la voir disparaître ont été pour la plupart préconisées par les Chambres syndicales du bâtiment, et nous ne pouvons qu'espérer les voir un jour adoptées par les pouvoirs publics.

Bien qu'ayant envisagé de nombreuses solutions, nous rappelons cependant que le seul remède vraiment efficace consiste à augmenter le volume des travaux et à les fractionner afin de les rendre accessibles au plus grand nombre d'entreprises. Nous en avons indiqué les moyens et nous espérons avoir ainsi contribué pour une modeste part à la solution d'un problème qui intéresse une grande industrie, où nombreux sont les ouvriers mais aussi les patrons.

L'industrie du bâtiment joue par suite de son caractère d'industrie-clé, un rôle de tout premier plan dans l'économie nationale, il importe que le Gouvernement le comprenne et lui apporte une aide prompte et efficace, car en secourant le bâtiment, en satisfaisant ses besoins et ses aspirations, il permettra la réouverture non seulement des chantiers, mais de nombreuses usines. Il assurera du travail à des milliers d'ouvriers répartis dans toute la France et se pro-

curera des recettes importantes par suite des nouveaux chefs d'imposition qui seront ainsi créés.

Concluons donc en affirmant que développer le bâtiment, encourager son essor, c'est donner du travail aux chômeurs, et contribuer à assurer la prospérité de la presque totalité de l'industrie française.

Vu :
Le Doyen,
Edgard ALLIX

Vu :
Le Président de thèse,
William OUALID

Vu et permis d'imprimer,
Le Recteur de l'Académie de Paris,
S. CHARLETY.

BIBLIOGRAPHIE

- ALLUSON. — *La construction immobilière en France*, Br. in-8° 1926.
- ALLIX (E.). — *Traité élémentaire de science des finances et de législation financière française*, 1931.
- ALLIX et LECERCLE. — *Les impôts français. L'impôt sur le revenu. Impôts cédulaires et impôt général. Traité théorique et pratique*, t. I, Paris, 1926.
- ARNOULT. — *Rapport de M. le Gouverneur des Eaux et Forêts Arnoult*, 1927.
- AUCUY (M.). — « La crise immobilière et ses conséquences », *Moniteur des travaux publics*, 22 mai 1934.
- « La propriété immobilière et le problème du logement », *Chronique annuelle dans La France économique*.
- AVRIL. — *Les obligations hypothécaires à ordre ou au porteur dans la pratique moderne*, Thèse, Paris, 1929.
- BARBIER (Honoré). — *Rapport au Conseil National économique*, 1931.
- BERNHARD (Ernest). — « Le travail d'hiver dans l'industrie du bâtiment comme remède au chômage saisonnier », *Revue internationale du travail*, 1931. Août - septembre.
- BERTIN (Georges Eugène). — « L'action de la Ville de Paris en matière de logement », *L'Economiste français*, 1930, deuxième semestre, p. 612.
- BLOCH (R.). — « Sur la question du logement », *Revue Pol. et Parl.* 1928, t. CXXXVI, p. 210 ; t. CXXXVII, p. 144.
- BONNIER. — « La population de Paris en mouvement », *La Vie Urbaine*, N° 1 et 2.
- BORDEREL. — *Rapport à la commission permanente du Conseil supérieur du travail sur la contribution des employeurs au logement de leur personnel*, 1931.
- Bureau international du travail :*
- a) *Enquête sur la production*, t. II, Genève, 1924.
 - b) *Etudes et documents*, série D. salaires et durée de travail, N° 16. Les fluctuations des salaires dans différents pays, de 1914 à 1925. Genève, 1926.
 - c) *Etudes et documents*, Série G. (Logement et bien être) N° 1. Les problèmes du logement en Europe. Genève 1924. Série G. N° 3. La politique du logement en Europe. Genève, 1930.
 - d) *Etudes et documents*. série N. (statistiques) n° 13. Les méthodes de la statistique de l'habitation. Genève, 1928.
- CALMERJANE-COURSE. — *Le fondement politique et le fondement juridique des lois d'exception en matière de loyer*. Thèse, Paris, 1923.
- CAUTRU. — *Rapport au nom de la Commission de législation civile et criminelle de la Chambre des députés*.

- CAZIOT. — « L'évolution de la valeur de la propriété immobilière en France », *Bulletin de la Chambre Syndicale des propriétés immobilières de la Ville de Paris*, Septembre - octobre, 1934.
- « Hôtels particuliers à vendre », *Le Figaro*, 4 mars 1935.
- CENDRIER. — *Le fonds de commerce*.
Confédération générale de la production française. L'aménagement de la région parisienne. L'avis des producteurs.
- Conseil national économique. *Rapport sur le problème du logement*. J.O. du 20 février 1926. Annexes, p. 227.
- DANGER (R.). — *La technique des lotissements*, Paris, 1930.
- DAUM (Suzanne). — *Les lotissements*. Thèse, Paris, 1926.
- DELIGNE. — « Il faut protéger la propriété immobilière », *L'Entreprise Française*, 25 juin 1934.
- DENAI. — « Le programme des grands travaux et le problème de l'habitation », *Le Capital* 23 mai 1934.
- DOMET DE VORGES. — *Les crédits de banque à long terme*. Thèse, Paris, 1930.
- DEMANGEON (A.). — *Paris — La Ville et sa banlieue*.
- DETTON (Hervé). — *Rapport présenté au Conseil national économique sur l'industrie du bâtiment*. J.O. 28 juillet 1931, Annexes, p. 609.
- DEILER. — *Die Konjunktur*, Période 1907-1913.
- FERRAND. — « Comment remédier à la crise du logement », *Revue Pol. et Parl.* 1928, t. CXXXIV, p. 105.
- FOUGEROUSSE. — *La crise industrielle en France. Réforme Sociale*.
- FRANCHARD (Jacques). — « L'aménagement du grand Paris et la loi du 14 mai 1932 », *Bulletin de la Chambre syndicale des propriétés immobilières de la Ville de Paris*, septembre 1932.
- GENDREAU. — *La mobilisation du Crédit Foncier. Etude de l'obligation hypothécaire au porteur*. Thèse, Poitiers, 1923.
- GIDE et OUALID. — *Le bilan de la guerre pour la France. Histoire économique de la guerre*, série française. Publication de la dotation Carnegie, 1931.
- GIRAULT. — *Les privilèges du Crédit Foncier*, Thèse, Poitiers, 1889.
- GRINER (J.). — « La statistique des entreprises dans le département de la Seine », *L'Entreprise Française*, 25 juin 1935.
- HALBWACHS (Maurice). — *Les expropriations et les prix des terrains à Paris*. Thèse, Paris, 1909.
- *La population et les tracés des voies à Paris depuis un siècle*. 2^e édit. 1928.
- HUMERY. — *L'aménagement de la région parisienne*, in-8°, 1932.
- JACQUEMIER (Louis). — *Des prêts hypothécaires consentis par le Crédit Foncier*. Thèse, Paris, 1895.
- JAYOT. — « L'aménagement de la région parisienne ». *La cité moderne*. Juillet 1934.
- JÈZE. — *Cours élémentaire de science des finances et de législation financière française*. Paris, 1931.
- JULLIOT. — « Un palliatif à la crise du logement. La division des maisons par étages », *Revue Pol. et Parl.* 1923. t. CXVI, p. 282.
- KRITZLER. — *Die Sanierung notleidender Hypothekenbanken. Die deutsche Treuhand Gesellschaft*.
- KNELL (S.E.). — *Le Temps Immobilier*. N° du 14 février 1935.
- LAGRAVE (Lucien). — *Le Bâtiment*, N° du 10 mars et 24 mars 1935.

- LANDRY. — « Rapport sur la création des caisses régionales de péréquation de la propriété bâtie ». *J.O. Doc. Parl. Ch. Dép.* N° 4837 du 13 octobre 1932, p. 10, 210.
- « La crise du logement », *Revue Pol. et Parl.* 1926, t. CXXVII, p. 19.
- LASSALLE. — « Perspective d'avenir de l'industrie du bâtiment », *Journal du Commerce*, 1^{er} mars 1934.
- « Les conditions d'emploi de la main d'œuvre dans la construction », *Rapport* présenté au Congrès de l'habitation à Paris. 1^{er}, 5 juin 1931.
- LATOUR (François). — *Rapport* général présenté au nom du Comité du budget du compte et du contrôle sur le projet du budget primitif de 1929 de la Ville de Paris.
- *Rapport* général présenté au nom du Comité du budget, du compte et du contrôle sur le projet du budget primitif de 1935 de la Ville de Paris.
- *L'aménagement du Grand Paris. Revue Pol. et Parl.* N° du 10 octobre 1931.
- L'Auxiliaire Immobilière. Rapports* de M. le Président du Conseil d'administration. Assemblées générales 1932-1933-1935.
- LEBEAU (C.). — *La Banque de France*.
- LEROY BEAULIEU (Pierre). — *L'Australie et la Nouvelle Zélande*.
- LESCURE. — *Des crises générales et périodiques de surproduction*, t. I et t. II.
- LEVASSEUR. — *Histoire des classes ouvrières et de l'industrie en France de 1789 à 1870*.
- LEVEN (Maurice), MOULTON (Harold G.) et WARBUTON (Clark). — *America's capacity to consume*. The Institute of economics of the Brookings. Institution Washington. 1934.
- Le Livre Foncier de Paris*, 2 vol. 1900-1902.
- MARICOURT. — *Les charges de la propriété bâtie à Paris. 1914-1925. Etude théorique et pratique* in-8°.
- MARIN. — *Traité théorique et pratique sur la propriété commerciale*.
- MATHERON. — « La statistique des entreprises d'après le recensement de 1926 », *L'Entreprise Française*, 25 septembre 1931.
- MEGE. — *Les travaux publics dans l'économie nationale*, in-8°.
- Mémoire de M. le Préfet de la Seine au Conseil municipal. Construction d'immeubles à loyers modérés*, 16 mai 1923.
- MICHEL (E.). — a) *La situation immobilière de la France en 1929*, Br. in-4° 1930.
- b) « La dette hypothécaire », *Journal de la Société de statistique*, novembre 1933, p. 327.
- c) « La fortune immobilière », *Journal de la Société de statistique de Paris*, mars 1935.
- MOULONGUET (P.). — « La baisse du taux des intérêts hypothécaires est-elle possible » *Revue Pol. et Parl.* N° 10, février 1935.
- Note documentaire* sur l'action de l'Office public d'habitations à bon marché de la Ville de Paris présentée par M. de FONTENAY Conseiller municipal, président du Conseil d'administration de l'Office et M. Georges CONTENOT Conseiller municipal, secrétaire-général de l'office, 1933.
- Note*. — Relative à l'action de l'Office public d'habitations à bon marché et aux résultats de sa gestion déposée par M. Maurice LEVILLAIN, Conseiller général.
- OEKELHÆUSER. — *Die wirtschaftliche Krisis*, 1874.
- QUALID (William). — « Le Congrès International pour les études sur la population », *Revue d'Economie politique*, 1931, N° 5.

- PARKER (W.S.). — « Le problème du chômage saisonnier dans l'industrie du bâtiment », *Revue internationale du travail*, 1924, mars p. 381.
- Rapport annuel présenté au nom du Conseil d'administration du Crédit Foncier de France et observations présentées au nom des censeurs. 1935
- Rapports annuels présentés au nom du Conseil d'administration de la société « Foncière du Nord de la France » aux assemblées générales des actionnaires.
- Rapport annuel présenté au nom du Conseil d'administration du Sous-Comptoir des Entrepreneurs à l'assemblée générale des actionnaires, 1935.
- RAZOUS. — « Le rôle et l'importance des statistiques relatives au bâtiment et aux travaux publics », *L'Entreprise Française*, n° des 25 juillet et 25 août 1933.
- REY (Augustin). — « La question du logement », *Journal des économistes*, N° du 15 février 1929, p. 220.
- RIGAUD (Louis). — « Le conflit des deux propriétés (Propriété immobilière et propriété commerciale », *Annales de droit commercial*, t. II, XXX, 1920-1921, p. 113.
- RISLER (G.). — a) *La crise du logement*. Paris, 1922.
— b) Rapport annuel du Conseil supérieur des habitations à bon marché au Président de la République française, *Journal Officiel, Annexes*.
- ROBERS (L.). — *Traité pratique des baux à loyer et à ferme*. Dalloz, 1934.
- ROSIER (C.). — « La réforme fiscale et la propriété bâtie », *L'Entreprise Française*, 25 octobre 1934.
- ROULAND. — « Les empiétements de la propriété commerciale », *L'Economiste Français*, n° du 19 juillet 1930.
- SELLIER (H.). — *La crise du logement et l'intervention publique en matière d'habitation populaire dans l'agglomération parisienne*. Paris 1921.
- SIMIAND. — *Les salaires. L'évolution sociale et la monnaie*, 3 vol. Alcan 1932.
- Sirey. — *Recueil général des lois et arrêts*.
- TRUTIE DE VARREUX. — a) *Les charges de la propriété bâtie, Rapport* présenté au Congrès de l'habitation à Paris. 1931.
— b) *La législation comparée des loyers, Rapport* présenté au 8^e congrès de l'Union internationale de la propriété foncière bâtie (Rome, novembre 1931) Paris, 1931.
— c) *La situation de l'habitation à Paris. Le problème du logement dans la capitale, Rapport* présenté au Congrès de l'habitation à Paris (juin 1931).
— d) *L'importance réelle des chargés fiscaux de la propriété bâtie, Bulletin de la Chambre syndicale des propriétés immobilières*, octobre 1935.
- VENNER (Ch.). — *Le Bâtiment*. N° du 28 avril 1935.
- VIDECOCQ. — *Les aspects permanents de la crise du logement*. Thèse, Paris, 1933.
- WICKSELL (Knut). — *Über Wert, Kapital und Rent nach den neueren nationalökonomischen Theorien*. Iéna, 1893.
- WIRTH (Max). — *Geschichte der Handelskrisen*.

PUBLICATIONS ET PÉRIODIQUES

- Annuaire de statistique internationale.*
- Annuaire international des Mines et de la Métallurgie.*
- Annuaire international de statistiques forestières de l'Institut international d'agriculture*, 1932.

Bâtiment et Travaux publics.

Bulletin de la Chambre syndicale des entrepreneurs de menuiserie et parquets de la Ville de Paris et du département de la Seine.

Bulletin du Ministère du Travail : a) Enquête sur la contribution des établissements occupant plus de 500 ouvriers au logement de leur personnel. N° de juillet, août, septembre 1930, p. 259 ; b) Même enquête pour les établissements occupant de 200 à 500 ouvriers N° de janvier, février, mars, 1932.

Bulletin de la statistique générale de la France.

Bulletin municipal officiel de la Ville de Paris.

Bulletin de la Chambre syndicale des propriétés immobilières de la Ville de Paris.

Le Capital.

Cours des Matériaux de construction dans Paris, annexe de la Série de la Société Centrale des Architectes.

Didot-Bottin.

Labour-Gazette.

L'Economiste Français, (Revue immobilière).

L'Entreprise Française. — Revue mensuelle de la Fédération Nationale du Bâtiment et des Travaux publics.

La France économique.

Journal de la Société de statistique de Paris.

Le Journal des travaux publics du bâtiment et des fournitures administratives.

Journal du commerce.

Journal Officiel.

Le Répertoire Foncier.

Magasins et bureaux. Revue mensuelle.

Recueil de statistiques de la Ville de Paris et du département de la Seine. 1933.

Revue Internationale du Travail. Statistiques des loyers dans différentes villes en 1932, août 1933, p. 279.

Revue politique et parlementaire.

Revue des Deux Mondes.

Le Temps. — (*Le Temps Economique et le Temps Immobilier*).

Série de prix de la Société centrale des Architectes.

TABLEAUX

PREMIÈRE PARTIE

Tableau	I — Population de Paris depuis 1801	16
—	II — Population des différents arrondissements de Paris	18
—	III — Etats-Unis d'Amérique. — Sources de production du revenu national	37
—	IV — Nombre des entreprises du bâtiment	38
—	V — Personnel employé dans les divers corps d'état ..	43
—	VI — Salaires des ouvriers qualifiés et des manœuvres du bâtiment	49
—	VII — Proportion maximum de travailleurs étrangers ..	51
—	VIII — Production des carrières et des industries connexes	56
—	IX — Matériaux de construction (en milliers de tonnes) ..	57
—	X — Population active totale par profession	58-59
—	XI — Importations de bois	61
—	XII — Minerai de fer, fonte, acier	65
...	XIII — Répartition du personnel entre les entreprises dans la région parisienne	82

DEUXIÈME PARTIE

TITRE I

—	XIV — Groupe des matériaux de construction. Indices des dividendes bruts	157
—	XV — Activité de l'industrie du bâtiment	159
—	XVI — Production industrielle	164
—	XVII — Indices mensuels ajustés de l'activité de la construction	165
—	XVIII — Permis de bâtir	175
—	XIX et XIX bis. — Prix des matériaux de construction ..	179-180
—	XX — Salaires horaires comparés des ouvriers du bâtiment	191
—	XXI — Nombres indices du coût de la construction à Paris et des prix de gros en général	193
—	XXII — Prix de la construction au mètre carré des maisons de rapport à Paris	197

TITRE II

Tableau	XXIII	— Comparaison entre les situations du logement à Paris en 1911-1933 et 1934	216
—	XXIV	— Comparaison entre les loyers, le coût de la construction, les salaires et le coût de la vie	231
—	XXV	— Proportion entre l'indice des loyers et l'indice des prix de détail des denrées alimentaires dans différents pays	249
—	XXVI	— Ville de Paris. Nombre de logements compris dans les H.B.M. du type courant	266
—	XXVII	— Ville de Paris. H.B.M. et H.B.M. améliorées. Répartition de la dépense	267
—	XXVIII	— Département de la Seine. H.B.M. Avancement du programme 1935	270
—	XXIX	— Département de la Seine. H.B.M. H.L.M. Tableaux résumant les crédits nécessaires	271
—	XXX	— Ville de Paris. Immeubles à loyers moyens. Nombre des appartements et chambres ..	287
—	XXXI	— Ville de Paris. Habitations à loyers moyens. Dépense totale et répartition de la dépense	289
—	XXXII	— Ville de Paris. Programme des 20.000 logements. Nombre d'appartements et chambres	293
—	XXXIII	— Ville de Paris. Programme des 20.000 logements. Dépense totale et répartition de la dépense entre les sociétés concessionnaires	297
—	XXXIV	— Département de la Seine et Ville de Paris. Logements considérés comme nécessaires pour éviter le surpeuplement et à construire pour assurer à la population un logement normal	303-304
—	XXXV	— Ville de Paris. Programme des 20.000 logements. Situation de la location	314
—	XXXVI	— Département de la Seine. H.B.M. et H.B.M. améliorées. Situation de la location	319
—	XXXVII	— Hausse ou baisse des loyers consécutive à une hausse ou à une baisse du taux de l'intérêt ou du coût de la construction ...	335
—	XXXVIII	— Taux des prêts du Crédit foncier	336
—	XXXIX	— Nombre des centimes additionnels à Paris ..	352
—	XXXX	— Impôts supportés par un immeuble à Paris ..	355
—	XXXXI	— Comparaison entre les impôts supportés par un propriétaire particulier et une société propriétaire	357

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION

CHAPITRE I. — L'industrie du bâtiment	3
<i>Section I.</i> — Définition	3
<i>Section II.</i> — L'industrie du bâtiment distinguée des travaux publics	6
CHAPITRE II. — La région parisienne	9
<i>Section I.</i> — Ses limites	9
<i>Section II.</i> — Ses caractéristiques, ses besoins	10
§ 1. L'agglomération parisienne	13
§ 2. Le problème du plus grand Paris	26

PREMIERE PARTIE

IMPORTANCE ET CARACTERISTIQUES DE L'INDUSTRIE DU BATIMENT

AVANT-PROPOS	33
CHAPITRE I. — Importance de l'industrie du bâtiment dans la région parisienne	34
<i>Section I.</i> — Les capitaux investis	34
§ 1. Indications statistiques	35
§ 2. Estimation de l'auteur	38
<i>Section II.</i> — Le personnel employé	41
§ 1. Statistiques	41
§ 2. Le recrutement	44
§ 3. Mode de rémunération	47
§ 4. Les ouvriers étrangers	50

<i>Section III. — Les industries connexes</i>	55
§ 1. Carrières et industries connexes	56
§ 2. Le bois	59
§ 3. Fer, fonte, acier, etc.	64
CHAPITRE II. — Les clients	67
<i>Section I. — Les collectivités publiques</i>	67
§ 1. <i>Etat</i>	67
§ 2. Département de la Seine, Ville de Paris, Assistance <i>Publique</i>	69
<i>Section II. — Les particuliers</i>	70
§ 1. Les épargnants	70
§ 2. Les spéculateurs	71
§ 3. Les Sociétés immobilières	76
CHAPITRE III. — Les producteurs	80
<i>Section I. — Entreprises spécialisées</i>	80
<i>Section II. — Entrepreneurs généraux</i>	84
CHAPITRE IV. — Variation de l'importance relative des différents corps d'état dans la construction des bâtiments	84
<i>Section I. — Causes techniques</i>	93
<i>Section II. — Causes d'hygiène</i>	97
<i>Section III. — Nouvelles conceptions architecturales</i>	98
CHAPITRE V. — Le crédit à l'entreprise	103
<i>Section I. — Nécessité du crédit à l'entreprise</i>	103
<i>Section II. — Les banques spécialisées. Mécanisme des opérations d'avances</i>	107
CHAPITRE VI. — Les organismes de crédit à la construction	113
<i>Section I. — Les sociétés privilégiées</i>	115
§ 1. Le Crédit Foncier de France	115
a) Rôle du Crédit Foncier et règles	115
b) Les privilèges	118
c) Les prêts	121
d) Avantages des prêts amortissables	124
e) Ouverture du crédit hypothécaire avec compte-courant	127
§ 2. Le Sous-Comptoir des Entrepreneurs	128
a) Opérations du Sous-Comptoir	128

b) Avantages	130
c) Les modalités de la demande et les conditions des avances	131
<i>Section II.</i> — Les sociétés financières	133
§ 1. Les Sociétés financières prêtant sur première hypothèque	134
A) Compagnies d'assurances	134
B) Sociétés foncières	136
§ 2. Les Sociétés financières prêtant en deuxième rang	139
§ 3. Les Sociétés financières d'entreprise générale	140
§ 4. L'Auxiliaire Immobilière	142
<i>Section III.</i> — Les prêts hypothécaires par l'intermédiaire des notaires	146

DEUXIEME PARTIE LA CRISE DU BATIMENT

Titre I

Les faits

CHAPITRE I. — Les crises antérieures	151
CHAPITRE II. — La crise de 1931. Les symptômes	164
<i>Section I.</i> — Les faillites	167
<i>Section II.</i> — Le chômage	168
<i>Section III.</i> — Diminution des constructions	173
§ 1. Les demandes d'autorisation de bâtir	173
§ 2. La diminution des matériaux introduits à Paris	178
<i>Section IV.</i> — La chute des prix	178
§ 1. Les matériaux de construction	178
a) Plâtre, ciment, tuiles, poteries	179
b) Métaux non ferreux	181
c) Fonte, acier	182
d) Bois	184
e) Les matériaux de peinture	186
§ 2. Les salaires	188
§ 3. Le coût des travaux de bâtiment	191
CHAPITRE III. — Les immeubles et la crise	198
<i>Section I.</i> — Les terrains	198

§ 1. Avant la crise	200
§ 2. La crise	203
<i>Section II. — Les lotissements</i>	207
<i>Section III. — Les immeubles</i>	209
§ 1. Les propriétés industrielles et commerciales	209
§ 2. Les appartements	210
§ 3. Les immeubles de rapport	210
a) Les immeubles d'avant-guerre	210
b) Les immeubles d'après-guerre	211
§ 4. Les hôtels particuliers	212
§ 5. Les vacances	215

Titre II

Les causes

CHAPITRE I. — La crise économique générale	219
CHAPITRE II. — La législation d'exception sur les loyers	222
<i>Section I. — Historique et tendance générale des différentes lois sur les loyers. Rôle et fonction sociale du propriétaire</i>	222
<i>Section II. — La loi du 29 juin 1929</i>	230
§ 1. Dispositions de la loi	230
§ 2. Critique	234
<i>Section III. — La loi sur la propriété commerciale</i>	239
<i>Section IV. — La loi du 12 juillet 1933 sur la revision des baux commerciaux</i>	244
<i>Section V. — La loi du 25 juin 1934 suspendant l'obligation du ravalement decennal</i>	246
CHAPITRE III. — L'oeuvre des collectivités publiques en matière d'habitation	248
<i>Section I. — La crise du logement après la guerre, l'intervention des pouvoirs publics</i>	248
§ 1. La crise du logement	248
§ 2. L'intervention de l'Etat	252
<i>Section II. — Historique de la législation sur les H.B.M.</i>	255
§ 1. La loi du 5 décembre 1922	256
§ 2. La loi du 13 juillet 1928 dite loi Loucheur	259
<i>Section III. — L'action de la Ville de Paris et du département de la Seine</i>	264

§ 1. Les habitations à bon marché	264
a) Ville de Paris	264
b) Département de la Seine	268
§ 2. Les habitations à loyers modérés	269
A) Fondation de la Régie immobilière de la Ville de Paris	269
B) Les réalisations à Paris	282
C) Nature des constructions édifiées par la Ville de Paris, la R. I. V. P. ou l'Office. Concours financier.	286
D) Entreprise générale	288
E) L'œuvre du département	288
§ 3. L'action de la Ville de Paris en dehors du domaine d'application de la loi Loucheur. Le programme spécial de 20.000 logements	290
 CHAPITRE IV. — Critique de l'oeuvre accomplie par les collectivités publiques	299
<i>Section I.</i> — Ville de Paris. Les habitations à bon marché et les habitations à bon marché améliorées	304
Situation de la location, situation financière	304
<i>Section II.</i> — Ville de Paris. Les immeubles à loyers moyens	306
§ 1. Situation de la location	306
§ 2. Charges annuelles de la Ville et de l'Etat	308
<i>Section III.</i> — Le programme des 20.000 logements	309
§ 1. Constructions de la Société anonyme de gestion immobilière. Groupe Heckly.	310
§ 2. Travaux confiés à la Société de gérance d'immeubles municipaux et à la C ^{ie} Parisienne de gestion	312
<i>Section IV.</i> — Encouragements de la Ville de Paris aux Sociétés d'H.B.M. et aux Sociétés de Crédit immobilier	316
<i>Section V.</i> — Récapitulation générale des travaux exécutés à Paris, pour les H.B.M. et les H.L.M. Charges financières annuelles. Perte subie par la Ville	317
<i>Section VI.</i> — Le département de la Seine	318
<i>Section VII.</i> — Montant total des travaux exécutés par la Ville et le département. Charges annuelles	320
<i>Section VIII.</i> — Les critiques de la Cour des Comptes	321
§ 1. Opérations immobilières	322
§ 2. Travaux de construction	325
 CHAPITRE V. — Le taux de l'intérêt	329

<i>Section I.</i> — Influence du taux de l'intérêt sur les prix de revient de l'entreprise	330
<i>Section II.</i> — Influence du taux de l'intérêt sur les prix des loyers ..	331
<i>Section III.</i> — Comparaison entre la variation du prix de la construction et la variation du taux de l'intérêt. Conséquences sur les loyers	334
<i>Section IV.</i> — La politique du Crédit Foncier de France	335
<i>Section V.</i> — La question de la réduction du taux de l'intérêt	338
CHAPITRE VI. — Les impôts	350
<i>Section I.</i> — Les impôts frappant les entrepreneurs	350
<i>Section II.</i> — Les impôts des propriétaires fonciers	351
§ 1. L'impôt foncier et les centimes additionnels	351
§ 2. Les taxes départementales et communales	353
§ 3. Les exonérations d'impôts	354
§ 4. Détermination du revenu net d'un immeuble	357
<i>Section III.</i> — L'impôt sur le revenu des créances en matière hypothécaire et ses conséquences	358
<i>Section IV.</i> — Les impôts supportés par les Sociétés immobilières ..	360
<i>Section V.</i> — Les droits de mutation	362
§ 1. Tarif du droit de mutation	362
§ 2. La taxe à la première mutation	364
§ 3. Les régimes spéciaux	365
a) Les H.B.M.	365
b) Les terrains à bâtir	366
c) Le régime des achats pour revendre	367
Titre III	
Les Solutions	
CHAPITRE I. — Les solutions positives	371
<i>Section I.</i> — Travaux effectués par les collectivités publiques	371
<i>Section II.</i> — Le plan Marquet	376
<i>Section III.</i> — La question des flots insalubres	378
<i>Section IV.</i> — L'exposition de 1937.	380
CHAPITRE II. — Les solutions négatives	382
CHAPITRE III. — Les solutions fragmentaires et provisoires....	389

APPENDICE. — Les décrets-lois	392
§ 1. Les décrets-lois sur les loyers et les prêts hypothécaires ..	392
§ 2. Décret-loi concernant les droits de mutation	393
§ 3. Décrets-lois intéressant l'ensemble des affaires Opinion de l'auteur	394
CONCLUSION	397
BIBLIOGRAPHIE	399
TABLEAUX	405
TABLE DES MATIERES	407

Imprimerie F. BOISSEAU, 34, rue du Taur. — TOULOUSE

